

**PLAN ESPECIAL**  
**ARI - CUARTILLOS**  
**REVISION-ADAPTACION DEL P.G.O.U. (2.009)**

## **INDICE**

### **1.- MEMORIA**

- 1.- Preliminares
  - 1.- Encargo del plan especial de reforma interior
  - 2.- Localización
  - 3.- Situación jurídica
- 2.- Determinaciones del Plan General
- 3.- Justificación de la procedencia de formulación en la Revisión-Adaptación del PGOU.
- 4.- Estructura de la propiedad.
- 5.- Estado actual
  - 1.- Topografía
  - 2.- Climatología
  - 3.- Vegetación y edificación
  - 4.- Infraestructura existente
  - 5.- Abastecimiento de agua
  - 6.- Energía eléctrica
  - 7.- Alcantarillado
  - 8.- Telefonía
  - 9.- Viales
- 6.- Desarrollo del Plan Especial
- 7.- Objetivos y criterios de la Ordenación
- 8.- Sistema viario
- 9.- Saneamiento
  - 9.1.- Hipótesis de calculo
  - 9.2.- Características de la red
  - 9.3.- Pozos de registro
  - 9.4.- Imbornales
  - 9.5.- Control de vertidos
  - 9.6.- Acometidas
- 10.- Red de abastecimiento de agua
  - 10.1.- Hipótesis de calculo
  - 10.2.- Suministro
  - 10.3.- Instalación de red general
- 11.- Red de energía eléctrica
- 12.- Alumbrado publico
- 13.- Red de telefonía
- 14.- Estructura urbana. Zonificación. Ordenación general.

### **2.- ORDENANZAS**

Título Primero: Generalidades y Terminología de conceptos

- 1.- Preliminares
- 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad
- 3.- Documentación y grado de vinculación

Título Segundo: Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO PRIMERO: Calificación del suelo

- 4.- Régimen urbanístico del suelo
- 5.- Calificación del suelo

CAPÍTULO SEGUNDO: Desarrollo y ejecución del P.E.R.I.

- 6.- Ámbitos de gestión
- 7.- Estudios de Detalle
- 8.- Proyectos de urbanización
- 9.- Proyectos de parcelación
- 10.- Sistema de actuación
- 11.- Constitución de la Junta y aprobación de los estatutos y bases de actuación
- 12.- Objeto y fines: área de actuación
- 13.- Conservación de la urbanización

Título Tercero: Normas de edificación

CAPÍTULO PRIMERO: Condiciones técnicas

- 14.- Obras de edificación

CAPÍTULO SEGUNDO: Condiciones comunes para las edificaciones

- 15.- Alcance y contenido de este capítulo

*Sección 1: Condiciones generales de uso*

- 16.- Usos y calificación
- 17.- Usos principales y usos compatibles

*Sección 2: Condiciones generales de la Edificación*

- 18.- Condiciones de parcela
- 19.- Condiciones de situación y forma de los edificios
- 20.- Condiciones de morfología y tipología
- 21.- Condiciones de estética
- 22.- Condiciones de calidad e higiene
- 23.- Condiciones de dotaciones y servicios
- 24.- Condiciones de seguridad
- 25.- Condiciones ambientales

26.- Número de plazas de aparcamientos

CAPÍTULO TERCERO: Condiciones particulares para las edificaciones

27.- Vivienda unifamiliar aislada y pareada (UF A)

28.- Vivienda unifamiliar en hilera o Colectiva en Bloque vertical (UF H / CT)

### **3.-ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO**

Previsión de los costes de urbanización

3.1.- Coste de los viales

- 1.- Superficie de viales del plan Especial
- 2.- Cálculo del factor de repercusión
- 3.- Costes de urbanización por la superficie de viales

3.2.- Costes adicionales motivados por los condicionantes no repercutibles en el módulo por metro cuadrado de vial

- 1.- Conexión del alcantarillado con la red de depuración de Jerez
- 2.- Mejoras en la red de agua potable
- 3.- Entronque con la red eléctrica principal
- 4.- Servicios afectados

3.3.- Zonas verdes

3.4.- Resumen de costes

### **4.- PLAN DE ETAPAS**

### **5.- PLANOS DE INFORMACION**

- 1.- Situación
- 2.- Estado actual - topográfico
- 3.- Fotografía aérea
- 4.- Infraestructura y servicios existentes
- 5.- Estructura de la propiedad
- 6.- Estado actual de la urbanización

### **6.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 1.- Ordenación general: Estructura urbana, usos, tipologías y alturas
- 2.- Alineaciones y afecciones
- 3.- Viario, tráfico y secciones transversales
- 4.- Red de abastecimiento de agua
- 5.- Red de saneamiento
- 6.- Red de alumbrado público
- 7.- Red de telecomunicaciones
- 8.- Imagen final
- 9.- Ámbitos de gestión

### **7.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE EDIFICACIONES**

**PLAN ESPECIAL**  
**ARI - CUARTILLOS**

**REVISION-ADAPTACION DEL P.G.O.U. (2.009)**  
**MEMORIA Y NORMAS URBANISTICAS**



**Ayuntamiento de Jerez**  
Urbanismo

## **1.- Preliminares**

### **1.1.- Encargo del plan especial de reforma interior**

La redacción del presente plan especial de reforma interior "Cuartillos", se encarga por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

### **1.2.- Localización**

El ámbito del PERI coincide con el señalado en el Plan General para el ARI – OD Cuartillos: la zona originaria del núcleo de Cuartillos, ubicada paralela a la Carretera de Jerez a San José del Valle "A-2003" (Red Complementaria de las carreteras de la Red Autonómica) - y en el tramo desde el cruce de ésta con la CA- 3111(Carretera Cuartillos-San Isidro de la Diputación provincial de Cádiz), que incluye unas 86 parcelas de titularidad privada y 220 edificaciones asentadas en su día en la vía pecuaria.

### **1.3.- Situación jurídica**

Para la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior se han observado las disposiciones, normas y directrices que en tal sentido contiene el PGOU de Jerez de la Frontera. Igualmente se observa para su redacción los siguientes textos legales:

- Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA nº154 de 31 de Diciembre de 2002.

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana. Decreto 2187/78 de 23 de junio BOE 223 de 18 de septiembre de 1.978.

- Reglamento de Gestión para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. 3288/78, de 25 de agosto, BOE 27 y 28 de 31 de enero de 1.979 y 1 de febrero de 1.979 respectivamente.

- Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

## **2.- Determinaciones del Plan General.**

A continuación se muestra la ficha del Plan General con las determinaciones para este ámbito

## **MEMORIA**

# ARI(OD)-CUARTILLOS

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	464.822	m <sup>2</sup>	Superficie aprox. suelo edificable:		268.875 m <sup>2</sup>
Superficie de suelo con aprovechamiento:	464.822	m <sup>2</sup>	Superficie espacio libre público:	(10,00%)	46.482 m <sup>2</sup>
Superficie de suelo público asociado:	0	m <sup>2</sup>	Superficie equipamiento público:	(4,40%)	20.452 m <sup>2</sup>
Coefficiente edificabilidad:	0,2500	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad mínima de VPO		34.862* m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	116.206	m <sup>2</sup>	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		743 / 387*
Densidad máxima de viviendas:	16	viv/ha			
Área de Reparto:	SUNC -	12.2.1	Aprovechamiento medio:		0,2469
Coefficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo homog:		113.977 UA
Coefficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9877		Derechos de los propietarios:		102.569 UA

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m <sup>2</sup> )	Parcela mínima privativa (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos			Edif. Máx. por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
						Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
C3	Res. Unifamiliar entre medianeras	150	150	7	II	≥ 4	--	0	1	Según planos
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Según planos
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Según planos
E1.1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6	Según planos
E1.2	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6	Según planos

- Se admitirá la tipología C3 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el plan Especial su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el plan Especial, siendo la máxima para la tipología C3 la admitida en las Normas Particulares o, en su defecto, la señalada para C1.(Tit. VII).

### DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

### OTRAS DETERMINACIONES:

- El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial que cumpla los puntos descritos a continuación.
- La ordenación planteada en el documento del PGOU es indicativa, pudiéndose reajustar los siguientes aspectos:
    - Alineaciones de manzanas edificadas para adaptarlas a la realidad construida y a los requerimientos mínimos de viarios.
    - Ordenación de las manzanas de nuevos crecimientos, respetando los límites marcados para el suelo urbano.
    - Posiciones de los suelos dotacionales, debiendo respetarse los parámetros superficiales y la idea de distribución de dichos suelos, que deben ocupar vacíos de edificaciones y respetar como espacios libres los escarpes y arroyos.
  - La edificabilidad, superficie de dotaciones, densidad y tipologías admisibles son determinaciones estructurantes.
  - Los viarios proyectados se fijarán en el PERI, y se ajustarán a las determinaciones sobre los mínimos contenidos en el PGOU, siendo la sección mínima admisible Tipo VIII para viales de un solo sentido con edificación en una sola margen y de Tipo V para viales de dos sentidos y aparcamientos en ambas márgenes, siendo admisibles viales de menor sección sólo en aquellas zonas con viviendas existentes en ambas márgenes.
  - El Plan Especial podrá delimitar unidades de ejecución en zonas libres para un desarrollo posterior, debiendo contener en ese caso todas las determinaciones incluidas en las fichas de los ARI del presente Plan.
  - El Plan Especial deberá regular unos mínimos de uso comercial pudiéndolo situar en alguna manzana o parcela con uso exclusivo o marcando un mínimo en la U.E. a delimitar.
  - El Plan Especial podrá regular zonas con uso de Actividades Económicas o admitir este uso como compatible siempre que se adecue el viario y no provoque molestias, por su naturaleza, al residencial.
  - El Plan Especial deberá llevar a cabo un estudio de infraestructuras requeridas para la demanda de las nuevas viviendas previstas, cuantificando este requerimiento y dilucidando sus posibles dificultades.
  - Dadas las especiales características del área, con un gran número de viviendas existentes a regularizar, y a su vez con necesidades de nuevos crecimientos, el Plan Especial, una vez conocida la edificabilidad concreta a consumir en estos nuevos crecimientos diferenciada de la existente a regularizar, podrá regular la edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida en dichos nuevos crecimientos que no podrá ser inferior al 30% de la misma, de acuerdo con lo establecido en la LOUA. Siendo por tanto orientativas estas determinaciones (\*) establecidas.
  - Dadas sus características se concibe como Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida.
  - Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: Cumplimiento de estándares.
  - Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

### OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

Cuartillos es el asentamiento más complejo, tanto por su extensión como por su estructura urbana, de los existentes en el anterior suelo no urbanizable.

El ARI se propone para la zona originaria del núcleo de Cuartillos, ubicada paralela a la Carretera de Jerez a Cortes CA-501 y en el tramo desde el cruce de ésta con la CAP-P-5015, que incluye unas 30 parcelas de titularidad privada y casi 300 asentadas en la vía pecuaria.

La zona presenta una estructura viaria definida aunque no consolidada por la urbanización en gran parte, contando con servicios básicos de agua, electricidad, alcantarillado y telefonía. Así mismo, la zona cuenta con equipamiento escolar, centro de salud y centro de barrio.

La ordenación propuesta parte de reconocer la estructura urbana existente, aunque dotándola de secciones transversales mínimas que hagan funcionales los caminos actuales en su conversión a viales urbanizados.

Así mismo, la propuesta parte del necesario establecimiento de un vial continuo paralelo a la Carretera de Cortes que evite los peligrosos cruces e incorporaciones existentes. Este vial, cuyos accesos desde la referida carretera pudieran establecerse como máximo en dos o tres puntos concretos del núcleo, sería la fachada y el elemento estructurante principal de dicho núcleo. En cuanto a las dotaciones de equipamiento, se propone completar los ya existentes con dos manzanas anexas situadas al sudeste y al este de la que alberga el colegio, ubicando otras dos manzanas de equipamiento en la parte oeste del núcleo, hoy (paradójicamente) carente de suelos de usos públicos.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes, fundamentalmente en el situado al este del actual colegio (donde también se prevén manzanas edificables para viviendas de nuevo crecimiento) y en los situados al oeste del núcleo, ocupados por huertos. En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98 o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo especificar el Plan Especial, si fuera preciso, este trazado alternativo.

### SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

**PLAZOS:** Plan Especial: 2 años Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 3 años

**3.- Justificación de la procedencia de formulación en la Revisión-Adaptación del PGOU.**

La realización del presente Plan Especial deriva de lo dispuesto en el Plan General. En la Memoria, tras el Análisis de los asentamientos, en el Modelo Territorial Propuesto, se hacen unas consideraciones para Cuartillos, atendiendo al análisis pormenorizado del estado actual de dicho asentamiento y a las posibilidades que las legislaciones urbanística y medioambiental nos brindan.

Cuartillos es el asentamiento más complejo, tanto por extensión como por estructura urbana, de los existentes en el término municipal de Jerez, dentro del Suelo No Urbanizable del anterior PGMO.

Esta complejidad, puesta de manifiesto en el análisis incluido en la Memoria Informativa, hace necesario un tratamiento urbanístico distinto del asentamiento, atendiendo a su grado de consolidación.

Para la Zona Consolidada, al este de Cuartillos (el ámbito que nos ocupa), se proponía su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, dado su alto grado de consolidación residencial, con 313 viviendas existentes en una superficie delimitada de 461.800 m<sup>2</sup>, lo que da una densidad actual de 6,8 viv/ha.

Es la zona originaria del núcleo de Cuartillos, ubicada paralela a la Carretera de Jerez a San José del valle A-2003 y en torno al cruce de éste con la CA-3111 Cuartillos-San Isidro. Incluye unas 86 parcelas de titularidad privada y 220 edificaciones asentadas en la antigua vía pecuaria.

La zona presenta una estructura viaria definida aunque no consolidada por la urbanización en gran parte, contando con servicios básicos de agua, electricidad, alcantarillado y telefonía. Así mismo, la zona cuenta con equipamiento escolar, centro de salud y centro de barrio.

La ordenación propuesta parte de reconocer la estructura urbana existente, aunque dotando de secciones transversales mínimas que hagan funcionales los caminos existentes en su conversión a viales urbanizados.

Así mismo, la propuesta incorpora lo contemplado en el proyecto de desdoblamiento de la carretera Jerez - San José del Valle, dejando el trazado actual de la carretera como vial de servicio al norte del ámbito. Esta mejora en la seguridad es importante al evitarse los peligrosos cruces e incorporaciones existentes. Los accesos desde la carretera se establecen en dos puntos concretos. El nuevo vial de servicio sería la fachada y el elemento estructurante principal del núcleo.

Para las dotaciones de equipamiento, se propone completar las ya existentes con dos manzanas anexas situadas al sudeste y al este de la que alberga el colegio, ubicando otras dos manzanas de equipamiento en la parte oeste del núcleo, hoy carente de suelos de usos públicos.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes, en el situado al este del actual colegio y en los situados al oeste del núcleo, ocupados por huertos.

Para el desarrollo urbanístico del ámbito, en el capítulo de la Memoria "Modelo Territorial Propuesto", a continuación de lo anteriormente descrito se propone, dada la complejidad de la zona, su desarrollo urbanístico posterior mediante un Plan Especial, que a partir de los parámetros básicos y de determinaciones urbanísticas y ordenación que se establecen en el planeamiento general, desarrolle dichos parámetros, detallando la ordenación pormenorizada que permita acometer un proyecto de urbanización y un proyecto redistributivo posteriores.

**4.- Estructura de la propiedad.**

Una vez desafectada la vía pecuaria, sus terrenos, que conforman la mayor superficie del ámbito del PERI, pasan a ser propiedad de Comunidad Autónoma de Andalucía (parcela nº 1). Además de estos terrenos, en la parte central del núcleo están las 86 parcelas de los propietarios de la antigua Cooperativa de Cuartillos, y los caminos públicos existentes (parcelas nº 89 y 90). Hay que considerar también la afección del ámbito a la propietaria de la finca situada al sur, María del Rosario Goytia García (parcela nº 2).

El resto de parcelas corresponde a los propietarios de los terrenos de la antigua Cooperativa de Cuartillos:

PARCELA	PROPIETARIO	m <sup>2</sup>
1	Comunidad Autónoma de Andalucía (Vía Pecuaria desafectada)	386.265,98
2	María del Rosario Goytia García	832,04
3	Hijas de la Caridad San Vicente de Paúl Nª Sª de los Dolores	1.371,39
4	Fernando Arias Vega	1.185,41
5	Jerónimo Hernández García	447,58
6	Francisco García Muñoz	311,01
7	José Hernández Barrera	279,55
8	Manuel Orihuela Acosta	1.001,50
9	Antonio Mariscal Paz	906,67
10	Alfonso Jaén Galán	413,36
11	Francisco López Martínez	573,03
12	Fernando Corbacho Giraldo	719,60
13	Gabriel Sánchez Lucena	1.847,96
14	Felipe López Álvarez	1.172,76
15	José Antonio Hernández Menacho	1.374,27
16	Pedro Juan Hernández García	393,72
17	Antonio Hernández García	376,98
18	Bartolomé Cordón Menacho	832,37
19	María Camino Sánchez Valladares	795,69
20	Manuel Calvillo Garrido	983,72
21	Isabel Troya Contreras	468,35
22	Isabel Troya Contreras	341,54
23	Manuel Rodado Pineda	1.687,82
24	Idelfonso Tenorio Moreno	850,18
25	Alfonso Tenorio Moreno	496,33
26	Adrián Tenorio Moreno	324,86
27	Pedro Gómez Téllez	1.064,29
28	José Manuel Hernández Corchado	1.797,43
29	Manuel Rodríguez Alvarado	901,98
30	Mercedes Mesa Martín	462,33
31	José Mesa Martín	391,25
32	Antonio Merchán Funes	845,35
33	Antonio Valero Zúñiga	719,83
34	Juan García García	125,52
35	José Antonio Mesa Toro	1.716,53
36	Juan Carabante Fernández	867,15
37	Susan Elizabeth Green Crofts	879,22

38	Miguel Jiménez Gómez	1.310,51
39	José Miguel Jiménez González	375,53
40	Manuel Jiménez González	396,85
41	Gabriel Sánchez Lucena	1.054,41
42	Micaela Romero Carabante	328,40
43	Francisco Barrera Hidalgo	660,06
44	Rosario Barea Sánchez	640,53
45	Juan Menacho Vega	474,57
46	Ángel Sánchez Noble	743,98
47	Francisco Corbacho Giraldo	503,66
48	Daniel Pérez Clavijo	427,67
49	Domingo Soto Coronil	512,91
50	Domingo Soto Coronil	358,28
51	Rosario Chacón Borrego	466,16
52	Miguel Melgar Durán	821,39
53	Juan Fernández Benítez	780,07
54	Manuel Domínguez García	760,67
55	Antonio Domínguez Menacho	96,65
56	Isabel Parra Ruiz	1.640,15
57	Juan Carrasco Martínez	832,84
58	Sebastián Menacho Jiménez	828,67
59	Rodrigo Jiménez Ramírez	828,57
60	Telefónica de España, S.A.	149,15
61	Álvaro Amador Peláez	709,79
62	Juan Manuel Menacho Carabante	394,69
63	Manuel Menacho Rodríguez	810,92
64	Juan Vera López	801,37
65	Isabel Barrera Hidalgo	772,60
66	Juan Antonio Piñero Jiménez	302,22
67	Julia Piñero Cortijo	503,67
68	Antonio Cabezas Mesa	870,13
69	José Barrera Hidalgo	721,52
70	Juana Isabel Granados Piñero	428,07
71	Juana Isabel Granados Piñero	419,46
72	Francisco Orellana Mairena	733,14
73	Castor Rodríguez Vicente	870,13
74	Bernardo Gil Zambrano	772,88
75	Ramón Federico Castro Fernández	986,53
76	María Mairena Martín	1.027,42
77	Luis Rodríguez López	299,25
78	Antonio Menacho Carabante	462,10
79	José Antonio Domínguez Garrido	226,45
80	Manuel Domínguez Garrido	107,79
81	María Luisa Domínguez Garrido	172,85
82	Ana Domínguez Garrido	97,53
83	Jerónimo Domínguez García	190,29
84	Isaac Polo Monedero	111,41
85	Adolfo Zarzuela Domínguez	673,69
86	María del Carmen Escolar Borrego	753,07
87	Francisco Fernández Sánchez	699,00
88	Antonio Sánchez Noble	874,92

89	Caminos públicos	13.704,00
90	Camino público	1.287,00

## 5.- Estado actual

La superficie del ámbito es de 461.800,12 m<sup>2</sup>.

### 5.1.- Topografía

Los terrenos objeto de este PERI se localizan al sur de la carretera de Jerez a San José del Valle A-2003 y en el tramo desde el cruce de ésta con la CA-3111 "Cuartillos-San Isidro", a lo largo de unos 2,5 km en paralelo con la carretera A-2003. La cota varía desde los 105 y 90 m. en el extremo oeste del ámbito (cotas en la carretera y en el límite sur), y entre 120 y 116 m. en el extremo este (cotas en la carretera y en el límite sur). Aunque en su mayor parte no hay grandes pendientes, sí hay alguna zona en las que éstas son importantes, creándose vaguadas que no están ocupadas por edificaciones.

En casi toda la longitud del ámbito, la cota de la carretera es superior a la del límite sur del ámbito, siendo las escorrentías naturales norte-sur. Unos 500 metros antes del extremo este del ámbito, existe una vaguada importante, produciéndose una diferencia de cota entre la carretera y el extremo sur en ese punto de hasta 24 metros. Se genera un punto bajo.

### 5.2.- Climatología

Al igual que el resto de la ciudad, la zona que nos ocupa está sometida a la influencia atlántica, con inviernos suaves y veranos muy calurosos, acentuados por la orografía del terreno.

Las lluvias oscilan entre los 400 y 600 litros anuales, siendo de todas formas muy irregulares, tanto en cuantía como en la distribución a lo largo del año.

### 5.3.- Vegetación y edificación

La vegetación de la zona no es muy abundante. En algunas de las calles hay árboles ornamentales y algunos de sombra. Es dentro de las parcelas de la antigua cooperativa y en los terrenos con edificación y delimitados por cerramientos en la antigua cañada donde existe una vegetación más rica, tanto ornamental como de árboles frutales.

### 5.4.- Infraestructura existente y estado de la urbanización

La ocupación edificatoria de la zona objeto del planeamiento ha dado lugar a que las infraestructuras se consoliden en las zonas donde existen mayor número de viviendas y otras actividades.

Hay redes y ramales que abastecen a las viviendas existentes y redes de media tensión, que atraviesan el ámbito.

En cuanto al estado actual de la urbanización, es muy diverso. En planos se distinguen cuatro categorías: Las actuales carreteras, dentro del ámbito, las zonas con urbanización

incompleta o deficiente (en muchos casos son zonas en contacto con la carretera Jerez-San José del Valle), y otros viales con urbanización completa (en la zona de la antigua Cooperativa, además de las calles Líbar y Valme, al oeste de las anteriores). El resto son, o zonas de paso comunitario sin urbanizar, o simplemente terrenos rústicos.

#### 5.5.- Abastecimiento de agua

En la actualidad existen ramales de abastecimiento de agua con acometidas a las viviendas en gran parte del ámbito. Se regula desde un pequeño depósito elevado, existente al noreste del ámbito y fuera del mismo, de unos 16 m<sup>3</sup>, que se abastece a partir de la planta potabilizadora inmediatamente cercana.

#### 5.6.- Energía eléctrica y alumbrado

Actualmente existen varias líneas aéreas de Media Tensión que cruzan los terrenos, y conectan entre sí los diversos Centros de Transformación, que dan servicio en Baja Tensión a las edificaciones existentes, en su mayor parte mediante tendido aéreo.

Existe alumbrado público en las calles con mejor urbanización.

#### 5.7.- Alcantarillado

En la actualidad la mayoría de las viviendas poseen conexión con la red de saneamiento. Esta está dividida en tres zonas, que vierten a tres puntos de saneamiento (fosas de decantación sin depuración adecuada), situados al sur de cada una de las tres redes.

#### 5.8.- Telecomunicaciones

La actual red de telefonía es mayormente aérea.

#### 5.9.- Viales

El suelo objeto del PERI se apoya esencialmente en la carretera Jerez a San José del Valle A-2003 y en el tramo desde el cruce de ésta con la CA-3111 "Cuartillos-San Isidro", a lo largo de unos 2,5 km. en paralelo con la carretera A-2003, de donde parten los actuales caminos y carriles que configuran la zona y sirven de acceso a todas las fincas existentes. Además de la actual carretera, que quedará como vía de servicio tras la construcción de la nueva carretera, los principales ejes actuales son la calle Lerez (actual carretera a San Isidro); en el extremo oeste, la calle Rocina; en el tramo central del ámbito, las calles Líbar, Valme y Guadix, que desemboca en Lerez; a continuación, las calles Mar y Cielo; y en el extremo este, las calles Janda, Lema y Romo.

En general, las calles descritas, aunque en diverso grado, son estrechas, están faltas de aparcamientos y tienen una calidad de urbanización no muy alta, salvo las que se describen en planos con el grado de "urbanización completa".

### 6.- Desarrollo del Plan Especial

1. Atendiendo a las especiales características del Plan Especial, se diferencian tres ámbitos en el mismo:

Ámbito 1.- La zona central, de la antigua "Cooperativa de Cuartillos", que consta de 86 parcelas con sus correspondientes edificaciones, escrituradas y registradas desde los años '50.

En esta zona, la urbanización de los viales se encuentra prácticamente completada y consolidada, y las afecciones previstas a las parcelas son mínimas o inexistentes. En este ámbito, al ostentar ya los particulares afectados la titularidad registral de los terrenos, no resulta necesaria la regularización de la titularidad dominical, debiendo hacer frente exclusivamente a sufragar los costes de urbanización en la proporción que se reseña según los Criterios expuestos al final del presente punto.

Ámbito 2.- Zonas con casas existentes, de tipología unifamiliar C3/E1, construidas en terrenos propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía (terrenos provenientes de la reciente desafectación de la Vía Pecuaria), con acceso desde calles existentes con distintos grados de urbanización, o a través de carriles sin apenas urbanizar.

Las parcelas resultantes deberán coincidir en gran medida, en los casos en que existan edificaciones, con las divisiones existentes alrededor de las mismas, al menos en la superficie mínima que necesiten las viviendas y demás edificaciones, teniendo siempre en cuenta las afecciones a viario y dotaciones que pudieran existir. En este ámbito los particulares afectados no ostentan la titularidad registral de los terrenos, y por consiguiente resulta necesaria la regularización de la titularidad dominical, debiendo en consecuencia hacer frente al importe de la transmisión de la titularidad que conllevará la correspondiente repercusión de los costes de urbanización en la proporción que se reseña según los Criterios expuestos al final del presente artículo.

Ámbito 3.- Terrenos sin urbanizar y sin edificaciones, sobre los que está previsto abrir calles de nueva creación, generando manzanas sobre las que construir promociones de viviendas de tipología D2 (VPO), equipamientos, zonas verdes y comercio. En este ámbito (salvo una pequeña afección a la finca colindante al sur) no existen particulares afectados por ostentar la Administración Autonómica la titularidad registral de los terrenos; por lo tanto, será ésta quien deberá sufragar los costes de urbanización en la proporción que se reseña según los Criterios expuestos al final del presente artículo, sin perjuicio de repercutir los mismos en el momento de la formalización de la enajenación de los terrenos.

Estos tres ámbitos se reflejan en el plano denominado "Ámbitos de gestión". Su definición obedece no sólo a la mejora en la gestión de los terrenos incluidos en los mismos, sino también para minimizar las obras necesarias a realizar en los viales de cada ámbito para poder dar servicio a las parcelas incluidas en los mismos.

Tomando en consideración las circunstancias diferenciadoras de cada uno de los tres ámbitos reseñados, en función del grado de urbanización actualmente existente, se establecen los siguientes Criterios que habrán de tenerse en cuenta en la fase de gestión y ejecución del presente Plan Especial, a fin de que se asegure el cumplimiento del principio de la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de su ejecución urbanística.

## CRITERIOS

a) Sin perjuicio de la imputación de las cargas urbanísticas en función de su naturaleza (General, es decir al servicio de toda la actuación urbanística; o Local, al servicio del ámbito diferenciado correspondiente), la configuración de los tres ámbitos no implica delimitación de nuevas unidades de ejecución, sino que todo el ámbito del Plan Especial constituye una sola unidad de ejecución, y de este modo el reparto de edificabilidades se producirá atendiendo al aprovechamiento medio que corresponde al área de reparto.

b) En cuanto a la distribución de las cargas, se operará teniendo en cuenta la siguiente diferenciación:

- Infraestructuras locales, que serán financiadas de manera individualizada por cada uno de los tres ámbitos independientemente unos de otros. A estos efectos deberán sufragar los costes de urbanización o reurbanización de los viales incluidos en los mismos, y de los servicios a las parcelas (incluso Centros de Transformación).

- Infraestructuras generales, que serán financiadas con cargo a todo el suelo edificable de manera proporcional al aprovechamiento adjudicado. A estos efectos se entenderá que forman parte de las infraestructuras generales el resto de costes de urbanización que excedan de los señalados como infraestructuras locales: Conexión del alcantarillado con la red de depuración de Jerez, mejoras en la red de agua potable, entronque con la red eléctrica principal, costes de los servicios afectados y urbanización de las zonas verdes.

### **7.- Objetivos y criterios de la ordenación**

La zonificación plantea la creación de manzanas delimitadas por viales públicos. Las manzanas resultantes se deben en gran parte a la configuración de los actuales caminos existentes, que se prolongan para poder cerrar las manzanas, mientras que en otros casos es necesaria la creación de nuevos viarios para definir una trama que soporte las nuevas viviendas propuestas, así como las superficies de reserva para los espacios libres y equipamientos.

La ordenación tiene como premisa minimizar las afecciones a las edificaciones existentes a la fecha de aprobación del Plan General. Si se afecta a alguno de los cerramientos perimetrales de los terrenos en que se ubican las mismas. En todo caso, tanto la forma de las manzanas como el tamaño de las calles actuales están condicionados por estas edificaciones preexistentes.

En los terrenos libres de edificaciones que son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía se han delimitado manzanas edificables cuyo destino preferente es Viviendas de Protección Oficial, Equipamientos y Zonas Verdes. También se reserva una manzana para comercial terciario.

Para optimizar su coste, las VPO se construirán en tipología D2 (Unifamiliar adosada), o su compatible F1 (Bloque de viviendas), y no en la predominante en el entorno, que es vivienda unifamiliar aislada.

Los nuevos viales adecúan su sección a los mínimos exigidos en el PGOU. Es en ellos donde pueden situarse los aparcamientos, dado que las antiguas calles, estrechas, apenas lo permiten. Los aparcamientos para personas con movilidad reducida se distribuirán uniformemente por todo el ámbito, cumpliendo su reserva lo dispuesto por la normativa de referencia, tanto local como andaluza o nacional.

Para el estudio y desarrollo de las manzanas, se divide el ámbito en cuatro subzonas generales: W (oeste), X y Y (centrales), y Z (este).

Las manzanas en que se encuentran las viviendas existentes las denominamos Manzanas de Viviendas Unifamiliares Aisladas y Pareadas. Hay censadas 313 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque también hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 55 nuevas viviendas aisladas. Aunque es muy variable, el tamaño medio de la parcela para vivienda aislada y pareada es de 623 m<sup>2</sup>.

En las nuevas manzanas edificables, a pesar de las limitaciones de espacio existente, se ha procurado disponer de espacios libres, equipamientos y manzanas para VPO en todo el ámbito. Al haber más espacio disponible, es en la zona Z donde hay un mayor número de estas manzanas.

### **8.- Sistema viario**

En la situación actual, el viario de Cuartillos se apoya esencialmente en la carretera A-2003 "Jerez-San José del Valle" y en el tramo desde el cruce de ésta con la CA-3111 "Cuartillos-San Isidro", a lo largo de unos 2,5 km en paralelo con la A-2003. La actual carretera quedará como vía de servicio tras la construcción de la nueva carretera.

De esta futura vía urbana, que se ampliará para poder funcionar como paseo y tener aparcamientos, parten los principales ejes que, coincidiendo con los existentes, son la calle Lerez (actual carretera a San Isidro); en el extremo oeste, la calle Rocina; en el tramo central del ámbito, las calles Libar, Valme y Guadix, que desemboca en Lerez; a continuación, las calles Mar y Cielo; y en el extremo este, las calles Janda, Lema y Romo.

A partir de estas calles, se harán los viales de nueva creación. Salvo en un pequeño tramo central, en todo el extremo sur en contacto con la finca colindante, un vial servirá de límite del ámbito. Las calles de nuevo trazado tendrán una mejor calidad de urbanización, con una sección acorde con los requisitos impuestos por el Plan General, y con aparcamientos.

#### **Características**

Se realizarán los correspondientes desmontes y terraplenes de conformidad con los perfiles longitudinales y el trazado por donde discurren las vías de tráfico y peatonales. Los viales se dotarán de firme flexible, siguiendo las instrucciones vigentes y concretamente los criterios de la Norma 6.1 y-IC, recogidas en la orden FOM/3460/2003 de 28 de noviembre. Para ello, se define la Explanada como E-1.

Para asignar el tipo de tráfico circulante, y de acuerdo con la norma se ha considerado un periodo de servicio de 20 años y en función del tráfico pesado y su intensidad media en el año de su puesta en servicio.

A la vista de estos criterios, asignamos a nuestros viales un tráfico tipo T4 (T42), al tratarse de una zona marcadamente residencial. Por todo ello y según tabla 4 de la citada orden tenemos como firme idóneo la 4211 que estará constituida por las siguientes capas:

- \* 35 cm. de zahorra artificial.
- \* 5 cm. de mezcla bituminosa en caliente, previo riego asfáltico.

Estos datos son obviamente orientativos. El dimensionado real se justificara en el Proyecto de Urbanización una vez realizado el Estudio Geotécnico de los terrenos correspondiente.

Para el dimensionado de aparcamiento aplicamos los mismos criterios anteriores de explanada y tipo de tráfico, que para estas hipótesis el catálogo de firmes rígidos nos recomienda una sección constituida por 20 cm. de subbase granular y 20 cm. de hormigón en masa H-250.

- \* 20 cm. de subbase granular.
- \* 20 cm. de hormigón en masa de tipo H-250

Los bordillos limitadores de calzada con las zonas de acerados se realizarán en hormigón de 15x30 achaflanados.

Se complementará este viario con señalización de tráfico vertical y horizontal, formada por marcas viales reflexivas de color blanco y 15 cm. de ancho.

## **9.- Saneamiento**

El diseño del sistema de la red de saneamiento se realiza teniendo en cuenta los condicionantes topográficos que posee el ámbito.

También es necesaria la depuración de las aguas residuales, por lo que se opta por conectar Cuartillos con la Red de Depuración de Jerez. Esto conlleva realizar una nueva arteria de conexión al sur del ámbito, para salvar así los problemas topográficos. Esta arteria deberá llegar hasta Estella, y de ahí conectar con la red general de depuración de aguas.

Cumpliendo las indicaciones del PGOU, y para minimizar el impacto de la depuración, las nuevas redes a implantar se realizarán mediante sistema separativo para fecales y pluviales. La red de pluviales podrá encauzarse con el tratamiento debido en el mismo sentido que las escorrentías de lluvia.

La red actual de saneamiento, que da servicio a las viviendas existentes, se mantendrá, y se complementará con una nueva red que dará servicio a las manzanas de nueva creación. Ambas redes se conectarán entre sí, eliminándose las tres fosas de decantación actuales, y verterán a la arteria principal de conexión con la red de depuración de Jerez. También se dotará de alcantarillado, básicamente para pluviales, a la nueva vía de servicio al norte, la actual carretera a San José del Valle.

### **9.1.- Hipótesis de cálculo**

Para el desarrollo de la red, y siguiendo las instrucciones señaladas por Ajemsa, se dimensionarán las conducciones, aplicando el método racional para pluviales, con las siguientes características:

- \* Intensidad horaria:  $I_h = 40$  lit/seg/ha
- \* Coeficiente de escorrentía:  $c = 0,60$
- \* Cuencas de recogida: Toda el área del ámbito a urbanizar. El dimensionado de conducciones para aguas residuales se realizará para unos caudales medios.

El trazado en planta se realiza por los ejes de calzada de los viales y zonas verdes.

### **9.2.- Características de la red**

Las tuberías a emplear se ajustarán al Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Tuberías de saneamientos, en todas sus especificaciones, con atención a la instalación de las conducciones en zanja, en función de las características de estabilidad del terreno. Igualmente para su cálculo se tendrá en cuenta la resistencia al aplastamiento de las conducciones a emplear. Todo el material se realizará según normas de Ajemsa.

En conductos de diámetro igual o inferior a 60 cm., la conducción será normalizada en hormigón vibropresado con junta flexible, clase "R". La tubería de diámetro mayor que 60 y menor o igual a 120 cm, será de hormigón armado. En conductos de diámetro igual o superior a 120 cm, se estará a lo dispuesto por Ajemsa.

### **9.3.- Pozos de registro**

Se realizarán de anillos de hormigón prefabricado de 1,10 m. de diámetro y asegurando su estanqueidad y resistencia mecánica. Tapas de acceso con luz interior de 60 cm. de diámetro. La distancia máxima entre pozos será de 30 m. y se situarán en conexiones y cambios de rasante hidráulica. Cada 3 unidades de pozos se dispondrá uno con arenoso de 15 cm., preferentemente en encuentros de conducciones.

### **9.4.- Imbornales**

Serán sifónicos y conectados a los pozos de registro.

La rejilla de los imbornales será de fundición dúctil GE-500-7, según ISO 1083, que cumpla la norma EN-124, de 45x45 cm de dimensiones exteriores, con articulación de la rejilla.

El número de imbornales será como mínimo de dos por pozo de registro.

### **9.5.- Control de vertidos**

Se dispondrán en el interior de las parcelas de espacio suficiente para la posible instalación, si fuera necesario, de arquetas de control de vertidos.

### **9.6.- Acometidas**

Los conductos de acometidas serán de un diámetro mínimo de 200 mm. y en relación con la superficie a evacuar. La pendiente mínima será del 1%.

El trazado, disposición y conexión se realizará en la cota de generatriz superior del colector o ramal.

El eje de la acometida formará con el del ramal un ángulo comprendido entre 45 y 90 grados.

Se construirá una arqueta registrable, con dimensiones mínimas de 40x40 cm ubicada en el límite de la parcela.

Todos los elementos de la red soportarán una prueba de estanqueidad, cuya pérdida será inferior al 5% del volumen de agua introducida.

En la documentación gráfica queda reflejado el esquema de trazado de la red que será completada y detallada en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **10.- Red de abastecimiento de agua**

El diseño de la red de abastecimiento de agua se realiza mediante conexión de anillas en tubería de fundición, que discurrirán por los distintos viales del PERI para su conexión y acometida a la red de abastecimiento.

La red actual es claramente deficiente tanto en presión como en caudal, incluso para las viviendas existentes. Es preciso crear una nueva arteria principal de distribución de aguas para todo el ámbito, que discurrirá por la nueva Vía de Servicio en que se convertirá la actual carretera A-2003 Jerez- San José del Valle. Esta arteria se conectará a las redes actualmente existentes, y deberá dar servicio también a las manzanas de nueva creación, donde están previstas las nuevas viviendas, los equipamientos y zonas verdes.

Para garantizar una presión y caudal adecuados, se deberá construir un nuevo depósito de unos 600 m<sup>3</sup> en la parte más elevada del ámbito, inmediatamente cerca de la potabilizadora, que abastecerá a este depósito, que estará dotado también de los equipos de presurización necesarios para que el agua llegue a la arteria principal en las condiciones óptimas.

Para el dimensionado de la red en sus diversos tramos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- \* Caudal medio: 1 litro/seg.
- \* Caudal punta: 2,4 veces el caudal medio.
- \* Ventosas: En puntos altos con diámetros iguales o superiores a 200.
- \* Desagües: En puntos bajos de la red.
- \* Válvulas: En inicio de cada tramo, de forma que puedan quedar aisladas de la red un determinado tramo.
- \* Trazado: En general discurrirán bajo el acerado y en la margen de mayor número de acometidas.

#### **10.1.- Hipótesis de cálculo**

Se supondrá en la arteria de conexión una pérdida de presión correspondiente a la circulación del fluido a la velocidad de 1,2 m/seg., hasta el punto final de conexión de esta arteria. A efectos de cálculo se considerará cerrado el punto alternativo de conexión.

Para el dimensionado se establecerá la hipótesis más desfavorable que resulte de:

- A.- Considerar los caudales punta deducidos de las necesidades de las manzanas, en función de su edificabilidad y nº de viviendas, dotaciones de riego (en 8 horas), etc.
- B.- Considerar el caudal que resulte de la suma de los caudales procedentes de la hipótesis de incendio según las Normas vigentes, más 0,5 veces el caudal medio de las dotaciones a manzanas.

#### **10.2.- Suministro**

Mediante acometidas individuales con ubicación de contadores en fachada.

Serán de aplicación las Normas Básicas M.I. 9/12/1975 B.O.E. 13/1/1976 y las propias Normas de Ajemsa.

#### **10.3.- Instalación de red general**

La tubería a instalar será de fundición dúctil, revestida interiormente según norma UNE-EN-545. Se unirán mediante junta automática flexible.

Las tuberías descansarán, una vez instalada en la zanja, sobre lecho de arena de diez cm. de espesor, quedando cubiertas del mismo material otros diez cm., contados desde la generatriz superior del tubo.

Los anclajes de las distintas piezas especiales se realizarán con macizos de hormigón, ejecutándose estos de tal forma que queden libres los distintos elementos de fijación de las piezas.

Los hidrantes a instalar serán del tipo enterrado y de acuerdo con el modelo aprobado por el Consorcio de Bomberos de la Provincia de Cádiz y a las distancias de acuerdo con la normativa vigente.

En todos los tramos de tuberías de 200 mm. y superiores, será necesaria la instalación de desagües y ventosas en los puntos donde termine el perfil longitudinal.

La red para riego debe ser totalmente independiente de la red general de distribución de agua, debiendo tener en su origen un contador a efecto del control de este consumo.

Se proyectará una red de riego totalmente independiente de la general de distribución, para dar servicios a espacios libres de uso público y calles. Se preverá la disposición de pozos para el abastecimiento de la red de riego.

En la documentación gráfica queda reflejado el esquema de trazado de la red que será completado y detallado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que a tal efecto se redacte.

### **11.- Red de energía eléctrica**

Para el suministro de energía eléctrica al ámbito, además de los centros de transformación existentes, se distribuirán nuevos centros convenientemente en el PERI, según las necesidades y previsiones de la compañía suministradora.

La línea de media tensión que los alimente será subterránea con aislamiento termoestable. Los centros de transformación se alojarán en casetas, previstas para la instalación de dos aparatos transformadores de hasta 630 Kva.

Estos centros de transformación quedarán integrados estética y funcionalmente en el interior de las parcelas, de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora y el PGOU.

El cálculo de la red de suministro de energía se realizará en base a satisfacer una demanda previsible de 9.750 KiloWattios/vvda.

El suministro de baja tensión se efectuará mediante circuito eléctrico de AI enterrado colocado en tubo de P.V.C., canalizado bajo el acerado. Las acometidas y módulos de contadores, en relación con la edificación, se colocarán en fachada, de acuerdo con la Normativa aplicable vigente.

Dado el importante incremento de potencia para todo el ámbito por el número de viviendas prebisto, el viario a realizar, las zonas verdes y los equipamientos, se prevé que sea necesario conectar la red eléctrica de Cuartillos con una subestación eléctrica o un punto de conexión exterior a determinar por Endesa.

## **12.- Alumbrado público**

El alumbrado público se resolverá mediante circuito enterrado en cable de cobre dentro de tuberías de P.V.C. con sus complementos necesarios, arquetas de registro, cuadros de alumbrado, etc.

Las luminarias se resolverán mediante columnas de diferente altura en función de la latitud de la vía donde se ubiquen. Serán estancas con reflector de aluminio anodizado y lámparas de 250 W. de vapor de mercurio o de sodio. Se preverá red equipotencial de toma de tierra.

Las áreas destinadas a parques y jardines públicos llevarán su propio alumbrado en relación con el diseño de éstas. El cálculo de iluminación y de circuitos se hará de acuerdo con la normativa actual del Excmo. Ayuntamiento de Jerez y el REBT.

## **13.- Red de telefonía**

El trazado de la red de telefonía se realizará mediante canalización. Consistirá en tubería ligera de P.V.C. de 110 mm. de diámetro, incluyendo guías de alambre galvanizado y envoltura de hormigón en masa H-125.

Se garantizará que todas las acometidas sean subterráneas para cada una de las edificaciones resultantes. El tendido de la red se realizará bajo el acerado. En cada parcela se ejecutará una arqueta de conexión.

## **14.- Estructura urbana. Zonificación. Ordenación general**

A partir de lo dispuesto en el Plan General para el ámbito, los parámetros generales son los siguientes:

Superficie del ámbito (Sup): 461.800,12 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad total del ámbito: 115.450,03 m<sup>2</sup> = Sup x 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Nº Máximo de Viviendas: 738 viv = Sup x 16 Viv/ H<sup>a</sup>

Como ya hemos adelantado anteriormente, las manzanas resultantes se deben a la configuración de los caminos existentes. También es necesaria la creación de nuevos viarios.

Se ha procurado que no haya afecciones a las edificaciones existentes a la fecha de aprobación del Plan General, tan sólo existen afecciones a algunos cerramientos. En todo caso, tanto la forma de las manzanas como el tamaño de las calles actuales están condicionados por estas edificaciones preexistentes.

En terrenos libres de edificaciones provenientes de Vía Pecuaria, y que son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se han delimitado manzanas edificables cuyo destino es VPO, equipamientos y zonas verdes. También está prevista una manzana para comercial terciario.

Los nuevos viales adecúan su sección a los mínimos exigidos en el PGOU. Es en ellos donde pueden situarse la mayoría de los aparcamientos, dado que las antiguas calles, estrechas, apenas lo permiten. Están previstos unos 1.260 aparcamientos en todo el ámbito, suficientes para las viviendas previstas. Los aparcamientos para personas con movilidad reducida se distribuirán homogéneamente, cubriendo todas las zonas.

Para el estudio y desarrollo de las manzanas, se divide el ámbito en cuatro subzonas generales: W (oeste), X y Y (centrales), y Z (este). La separación en estas cuatro zonas es meramente a efectos de ordenación, y no se corresponde con la división en dos áreas especificada en el apartado 6.- (Desarrollo del Plan General), en el que se detalla el diferente nivel de urbanización y, sobre todo, la propiedad del suelo (parcelas registrales correspondientes a la antigua Cooperativa y terrenos pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía provenientes de la reciente desafectación de la Vía Pecuaria).

Las manzanas en que se encuentran las viviendas existentes las denominamos Manzanas de Viviendas Unifamiliares Aisladas y Pareadas. Se han contabilizado 313 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 55 nuevas viviendas aisladas. El tamaño medio de la parcela para estas viviendas es de 623 m<sup>2</sup>.

En las nuevas manzanas edificables, a pesar de las limitaciones de espacio existente, se ha procurado disponer de espacios libres, equipamientos y manzanas para VPO en todo el ámbito. Al haber más espacio disponible, es en la zona Z donde hay un mayor número de estas manzanas.

**DISTRIBUCION DE USOS**

La distribución de usos en cada una de las parcelas o manzanas resultantes, se refleja en los cuadros atendiendo a las cuatro zonas que se han diferenciado: W, X, Y y Z.

El uso de Vivienda se ha separado en dos tipos:

- Unifamiliar aislada y pareada (UF A): Se corresponde con las manzanas en la que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

En cada una de estas manzanas, además de las viviendas existentes, se calcula cuántas nuevas viviendas con esta tipología podrían haber, así como la parcela media.

- Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT): Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse. Hay dos manzanas (Z11.1 y Z13), que se dedican específicamente a Vivienda Colectiva, aumentándose en ella el número de viviendas.

También se especifican las parcelas de Espacios Libres o Zonas Verdes (ZV) y las de Equipamiento (EQ). En el caso de la Zona Z, Existe una manzana dedicada a uso Comercial terciario (COM), marcada con tipología G4 y II plantas.

A cada vivienda de nueva creación de tipología D2 se le asigna una edificabilidad de 90 m<sup>2</sup>.

Restando de la edificabilidad máxima del ámbito la de estas viviendas y la de la manzana de uso terciario, obtendremos la edificabilidad total de viviendas UF A. Como sabemos el nº máximo de viviendas de esta tipología, obtenemos la edificabilidad media, tanto en número de m<sup>2</sup> por edificación (218,69 m<sup>2</sup>) como en densidad edificatoria media m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según la parcela asociada a la edificación (0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La asignación concreta de edificabilidad a cada vivienda o edificación se concretará en la reparcelación, a partir de estos parámetros de referencia. La reparcelación podrá permitir que en algún caso excepcional la edificabilidad asignada a un edificio sea inferior a la actualmente existente, sin que eso conlleve que el edificio quede fuera de ordenación. No obstante, según las Fichas Individualizadas de Edificaciones presentes en este Plan Especial, la inmensa mayoría de las edificaciones preexistentes tienen una edificabilidad inferior a la media, con lo que la edificabilidad asignada podrá acercarse sensiblemente a la edificabilidad media.

A efectos de cuantificación de parámetros, todas las edificaciones existentes se asimilan a viviendas unifamiliares aisladas, dado que es el uso predominante. La compatibilidad de usos está regulada en Ordenanzas y en el PGOU.

**MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES****ZONA W**

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1	UF A	2	2	4	3.529,90	882,48	874,76
2	UF A	5	3	8	5.916,57	739,57	1.749,52
3	UF A	8	5	13	10.623,12	817,16	2.842,98
4	UF A	1	1	2	1.702,41	851,21	437,38
5.1	ZV				1.559,91		
5.2	EQ				3.016,26		
6	UF A	2	4	6	4.079,48	679,91	1.312,14
7	UF A	10	3	13	8.172,00	628,62	2.842,98
8	UF A	7	4	11	6.239,49	567,23	2.405,60
9.1	UF A	2	2	4	1.995,74	498,94	874,76
9.2	ZV				108,97		
10	UF A	2		2	926,20	463,10	437,38
11	UF A	5		5	2.073,39	414,68	1.093,45
12	UF A	6	0	6	4.569,62	788,28	1.312,14
13	UF A	4	1	5	2.995,71	599,14	1.093,45
14	UF A	2	3	5	3.320,77	664,15	1.093,45
15	ZV				2.877,25		
16	UF H y CT		21	21	1.998,04		1.890,00
17	UF H y CT		32	32	3.339,44		2.880,00
18	UF A	2	3	5	3.134,65	626,93	1.093,45
19.1	UF A	1		1	1.079,01	1079,01	218,69
19.2	EQ				4.181,38		
19.3	ZV				136,06		
20	UF A	5	2	7	3.998,85	571,26	1.530,83
21	UF A	6		6	4.017,50	669,58	1.312,14
22	ZV				930,98		
23	ZV				341,73		
24	ZV				108,97		
Total zona W		70	86	156	86.973,40		27.295,10

UF A: 70 viviendas existentes + 33 viviendas propuestas = 103 viv.  
Edificabilidad 22.525,10 m<sup>2</sup> / Manzanas 68.374,41 m<sup>2</sup>  
Parcela media 663,83 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,69 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 53 viviendas propuestas  
Edificabilidad 4.770,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 5.337,48 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 6.063,87 m<sup>2</sup>  
Equipamientos: 7.197,64 m<sup>2</sup>.

MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

ZONA X

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1	UF A	21		21	11.962,85	569,66	4.592,50
2	UF A	9		9	7.689,93	854,44	1.968,21
3	UF A	12		12	5.391,07	449,26	2.624,28
4	UF A	11	1	12	6.101,50	508,46	2.624,28
5	UF H y CT		23	23	2.179,34		2.070,00
6	UF A	7	1	8	3.890,18	486,27	1.749,53
7	UF A	19		19	14.104,11	742,32	4.155,12
8	UF A	3	2	5	2.682,24	536,28	1.093,45
9	UF A	5		5	2.555,03	511,01	1.093,45
10	UF A	8	1	9	6.391,74	710,19	1.968,21
11	UF A	18	1	19	14.710,82	774,25	4.155,12
12.1	ZV				4.267,07		
12.2	ZV				1.099,26		
13	ZV				284,68		
14	ZV				376,93		
15	ZV				279,90		
Total zona X		113	29	142	83.966,65		28.094,15

UF A: 113 viviendas existentes + 6 viviendas propuestas = 119 viviendas  
 Edificabilidad 26.024,15 m<sup>2</sup> / Manzanas 75.479,47 m<sup>2</sup>  
 Parcela media 634,28 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,69 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 23 viviendas propuestas  
 Edificabilidad 2.070,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 2.179,34 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 6.307,84 m<sup>2</sup>

MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

ZONA Y

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1.1	UF A	22	1	23	14.561,91	633,13	5.029,88
1.2	ZV				1.330,32		
2	UF A	15	1	16	10.428,05	651,75	3.499,04
3.1	UF A	16	4	20	14.868,43	743,42	4.373,81
3.2	EQ				187,69		
4.1	EQ				7.474,77		
4.2	ZV				2.884,75		
5	EQ				1.814,99		
6	UF H y CT		14	14	1.260,00		1.260,00
7	UF A	1		1	725,72	725,72	218,69
8	ZV				8.099,88		
Total zona Y		54	20	74	63.636,51		14.381,42

UF A: 54 viviendas existentes + 6 viviendas propuestas = 60 viv.  
 Edificabilidad 13.121,42 m<sup>2</sup> / Manzanas 40.584,11 m<sup>2</sup>  
 Parcela media 676,40 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,69 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 14 viviendas propuestas  
 Edificabilidad 1.260,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 1.260,00 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 12.314,95 m<sup>2</sup>  
 Equipamientos: 9.477,45 m<sup>2</sup>.

MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

ZONA Z

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1.1	UF A	21	2	23	14.853,74	645,81	5.029,88
1.2	ZV				2.142,03		
2	UF H y CT		20	20	2.022,95		1.800,00
3	UF H y CT		31	31	2.894,36		2.790,00
4	UF H y CT		35	35	3.302,12		3.150,00
5	UF H y CT		15	15	1.525,14		1.350,00
6	UF H y CT		23	23	2.276,48		2.070,00
7	UF H y CT		33	33	3.201,30		2.970,00
8	ZV				3.423,47		
9	ZV				2.482,82		
10	ZV				3.816,81		
11	CT BV		64	64	4.633,14		5.760,00
12	UF A	2	2	4	2.581,30	645,33	874,76
13	CT BV		59	59	4.280,57		5.310,00
14	EQ				3.645,45		
15	COM				1.672,00		1.672,00
16.1	UF A	34	5	39	19.618,22	503,03	8.528,92
16.2	ZV				608,10		
17	UF A	1		1	599,00	599,00	218,69
18.1	UF A	13	1	14	7.281,44	520,10	3.061,66
18.2	ZV				3.990,44		
19.1	UF A	5		5	2.151,51	430,30	1.093,45
19.2	ZV				5.171,11		
Total zona Z		76	290	366	98.173,50		45679,36

UF A: 76 viviendas existentes / 10 viviendas propuestas = 86 viv.  
Edificabilidad 18.807,36 m<sup>2</sup> / Manzanas 44.933,70 m<sup>2</sup>  
Parcela media 522,48 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,69 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 280 viviendas propuestas  
Edificabilidad 25.200,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 24.136,06 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 21.634,78 m<sup>2</sup>  
Equipamientos: 3.645,45 m<sup>2</sup>.  
Terciario – Comercial: 1.672,00 m<sup>2</sup> Parcela / Edificabilidad 1.672,00 m<sup>2</sup>

Total Plan Especial Cuartillos:

Superficie del ámbito (Sup): 461.800,12 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad total del ámbito: 115.450,03 m<sup>2</sup> = Sup x 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Nº Máximo de Viviendas: 738 viv = Sup x 16 Viv/ H<sup>a</sup>  
Total manzanas: 332.750,06 m<sup>2</sup>

UF A: 313 viviendas existentes. Edificabilidad asignada: 68.450,08 m<sup>2</sup>  
55 viviendas propuestas. Edificabilidad asignada: 12.027,95 m<sup>2</sup>  
Nº máx UF A: 368 viv. Edificabilidad 80.478,03 m<sup>2</sup>  
Manzanas 229.371,69 m<sup>2</sup>. Parcela media 623,29 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,69 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 370 viviendas propuestas (Todas VPO)  
Edificabilidad 33.300,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 32.912,88 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad mínima de VPO: 24.975 m<sup>2</sup> (67,50% edif. resid. nuevos crecim.)

Terciario – Comercial: 1.672,00 m<sup>2</sup> Parcela / Edificabilidad 1.672,00 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 46.321,44 m<sup>2</sup>  
Equipamientos: 20.320,54 m<sup>2</sup>.

VPO: En las manzanas con tipología E1-C3 se integran las 313 viviendas existentes, con tipologías asimilables a viviendas unifamiliares aisladas, y se definen algunos vacíos donde se proponen 55 viviendas de nueva creación, donde la tipología admisible y la dispersión de su implantación serían incompatibles con un régimen de protección pública.

El resto de viviendas propuesto (370) en nuevas manzanas edificables sí se destinarán a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, asignándoles tipologías de unifamiliar en hilera o colectivas (D2-F1), compatibles con la implantación de este tipo de viviendas.

Para garantizar la implantación de usos terciarios y flexibilizar las propuestas edificatorias se propone la asignación de una manzana concreta a este uso y la posibilidad de asignar hasta el 25% de la edificabilidad de cada nueva manzana de VPO a estos usos.

**TITULO PRIMERO**

**GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

Art. 1 - Preliminares.-

De acuerdo con el artículo 61 del vigente reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas para el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CUARTILLOS", tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación en base al Régimen Urbanístico del suelo aplicable y a las normas de edificación. De conformidad también con el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía en sus disposiciones generales y particulares.

Art. 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el área denominada ARI (OD) - CUARTILLOS, delimitada en el plano correspondiente del PGOU, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

2. Son de obligatorio cumplimiento para toda persona física o jurídica, pública o privada, y en todo su contenido, que podrá ser exigido tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan (artículo 6 Ley 7/02 LOUA).

3. Para lo no previsto a ellas será de aplicación lo articulado en la ley 7/02 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía publicada en el BOJA nº154 de 31 de Diciembre de 2.002 así como los Reglamentos de Planeamiento (aprobados por R.D. 2.159/78 de 23 de junio, B.O.E. 15 y 16 de septiembre), Gestión (aprobado por R.D. 2.187/78 de 23 de junio, B.O.E. 18 de septiembre) que la desarrollan. Igualmente, el Plan General Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, las Ordenanzas Municipales y cuantas disposiciones y normativas legales vigentes le sean de aplicación.

Art. 3.- Documentación y grado de vinculación

1.- El presente Plan Especial de Reforma Interior, desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el Plan General y en el artículo 14 de la Ley 7/02 LOUA y 43 a 64 RP y consta de los siguientes documentos:

- 1) Memoria
- 2) Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
- 3) Estudio económico y financiero
- 4) Plan de etapas
- 5) Planos de información
- 6) Planos de ordenación
- 7) Fichas individualizadas de edificaciones

**ORDENANZAS**

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerará que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las demás, entendiéndose el P.E.R.I. como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3.- Las determinaciones del P.E.R.I. se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala, si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, si se diesen entre superficies fijas y en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

5.- En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico y a la menor transformación de los usos.

## **TITULO SEGUNDO**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO - CALIFICACIÓN DEL SUELO**

##### **Art. 4.- Régimen urbanístico del suelo**

Será de aplicación el contenido de los artículos 44 a 68 y Disposición Transitoria 1ª de la Ley 7/02 LOUA.

##### **Art. 5.- Calificación del suelo**

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior queda calificado en la forma siguiente:

###### **1.- Residencial**

En el uso de Vivienda (residencial) se distinguen dos tipos:

- Unifamiliar aislada y pareada (UF A): Se corresponde con las manzanas en las que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

- Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT): Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse. Hay dos manzanas (Z11.1 y Z13), que se dedican específicamente a Vivienda Colectiva, aumentándose en ella el número de viviendas.

###### **2.- Equipamientos y servicios públicos**

Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en el plano de Ordenación como EQ.

A esta calificación le corresponde los siguientes usos:

- Educativo
- Equipamiento social y comercial
- Equipamiento deportivo

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

###### **3.- Espacios libres**

Constituidos por las reservas del suelo que a tal efecto se señalan en el plano de Ordenación. Le corresponden los usos de Parques y jardines y Áreas de juego. Son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

###### **4.- Comercial Terciario**

En el caso de la Zona Z, Existe una manzana dedicada a uso Comercial terciario (COM), marcada con tipología G4 y II plantas.

###### **5.- Sistema viario:**

Constituido por todas las vías de tráfico rodado y peatonal que se señalan en la documentación gráfica, e incluso las áreas de aparcamientos vinculados a las redes de tráfico.

Todo el sistema viario es de cesión pública y gratuita al dominio público.

Las características de las tipologías mencionadas en este artículo se especifican en el Título de Normas de Edificación de las presentes Ordenanzas, y en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU ( Normas Generales de la Edificación).

## CAPÍTULO SEGUNDO - DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.R.I.

### Art. 6.- Ámbitos de Gestión

1. Atendiendo a las especiales características del Plan Especial, se diferencian tres ámbitos en el mismo:

Ámbito 1.- La zona central, de la antigua "Cooperativa de Cuartillos", que consta de 86 parcelas con sus correspondientes edificaciones, escrituradas y registradas desde los años '50.

En esta zona, la urbanización de los viales se encuentra prácticamente completada y consolidada, y las afecciones previstas a las parcelas son mínimas o inexistentes. En este ámbito, al ostentar ya los particulares afectados la titularidad registral de los terrenos, no resulta necesaria la regularización de la titularidad dominical, debiendo hacer frente exclusivamente a sufragar los costes de urbanización en la proporción que se reseña según los Criterios expuestos al final del presente artículo.

Ámbito 2.- Zonas con casas existentes, de tipología unifamiliar C3/E1, construidas en terrenos propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía (terrenos provenientes de la reciente desafectación de la Vía Pecuaria), con acceso desde calles existentes con distintos grados de urbanización, o a través de carriles sin apenas urbanizar.

Las parcelas resultantes deberán coincidir en gran medida, en los casos en que existan edificaciones, con las divisiones existentes alrededor de las mismas, al menos en la superficie mínima que necesiten las viviendas y demás edificaciones, teniendo siempre en cuenta las afecciones a viario y dotaciones que pudieran existir. En este ámbito los particulares afectados no ostentan la titularidad registral de los terrenos, y por consiguiente resulta necesaria la regularización de la titularidad dominical, debiendo en consecuencia hacer frente al importe de la transmisión de la titularidad que conllevará la correspondiente repercusión de los costes de urbanización en la proporción que se reseña según los Criterios expuestos al final del presente artículo.

Ámbito 3.- Terrenos sin urbanizar y sin edificaciones, sobre los que está previsto abrir calles de nueva creación, generando manzanas sobre las que construir promociones de viviendas de tipología D2 (VPO), equipamientos, zonas verdes y comercio. En este ámbito (salvo una pequeña afección a la finca colindante al sur) no existen particulares afectados por ostentar la Administración Autonómica la titularidad registral de los terrenos; por lo tanto, será ésta quien deberá sufragar los costes de urbanización en la proporción que se reseña según los Criterios expuestos al final del presente artículo, sin perjuicio de repercutir los mismos en el momento de la formalización de la enajenación de los terrenos.

Estos tres ámbitos se reflejan en el plano denominado "Ámbitos de gestión".

Tomando en consideración las circunstancias diferenciadoras de cada uno de los tres ámbitos reseñados, en función del grado de urbanización actualmente existente, se establecen los siguientes Criterios que habrán de tenerse en cuenta en la fase de gestión y ejecución del presente Plan Especial, a fin de que se asegure el cumplimiento del principio de la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de su ejecución urbanística.

## C R I T E R I O S

c) Sin perjuicio de la imputación de las cargas urbanísticas en función de su naturaleza (General, es decir al servicio de toda la actuación urbanística; o Local, al servicio del ámbito diferenciado correspondiente), la configuración de los tres ámbitos no implica delimitación de nuevas unidades de ejecución, sino que todo el ámbito del Plan Especial constituye una sola unidad de ejecución, y de este modo el reparto de edificabilidades se producirá atendiendo al aprovechamiento medio que corresponde al área de reparto.

d) En cuanto a la distribución de las cargas, se operará teniendo en cuenta la siguiente diferenciación:

- Infraestructuras locales, que serán financiadas de manera individualizada por cada uno de los tres ámbitos independientemente unos de otros. A estos efectos deberán sufragar los costes de urbanización o reurbanización de los viales incluidos en los mismos, y de los servicios a las parcelas (incluso Centros de Transformación).

- Infraestructuras generales, que serán financiadas con cargo a todo el suelo edificable de manera proporcional al aprovechamiento adjudicado. A estos efectos se entenderá que forman parte de las infraestructuras generales el resto de costes de urbanización que excedan de los señalados como infraestructuras locales: Conexión del alcantarillado con la red de depuración de Jerez, mejoras en la red de agua potable, entronque con la red eléctrica principal, costes de los servicios afectados y urbanización de las zonas verdes.

### Art. 7.- Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus condiciones generales, requisitos de diseño, gestión, ejecución y documentación, a lo establecido en el Art. 2.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. Por su carácter complementario, los Estudios de Detalle que pudieran redactarse en desarrollo del presente Plan Especial, no pueden contener determinaciones propias de Plan Especial ni de Plan General. Su misión será la de completar y adaptar determinaciones gráficas o literarias contenidas en el presente Plan Especial.

3. Ámbito de aplicación de los Estudios de Detalle: Dentro del Plan Especial se formularán Estudios de Detalle para todas las ordenaciones de interior de manzana que conlleven la apertura de viales privados rodados.

4. Documentación: La documentación mínima será la contenida en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

5. Limitaciones en los fines y objetivos:

- No se podrán establecer alineaciones y rasantes si éstas están definidas en el Plan Especial, ni al adaptar o reajustar éstas, reducir el espacio destinado a viales o, sin reducir éste, disminuir la anchura total definida. No se deberán alterar las alineaciones exteriores definidas por el Plan para la edificación.

Se podrán, sin embargo, establecer alineaciones interiores de manzana que definan viarios o espacios libres privados.

- No podrá modificarse la superficie asignada a los Espacios Libres de Uso y Dominio Público y Equipamientos.

- No podrán alterarse los elementos determinantes o determinaciones fundamentales del presente Plan Especial, tales como edificabilidad total de los terrenos comprendidos en el mismo y que definan los derechos y deberes de la propiedad, la calificación completa en usos pormenorizados ni los sistemas de cualquier índole que formen la estructura del territorio.

- De acuerdo con lo expuesto, al plantear alguna ordenación de volúmenes que puede constituir uno de los objetivos del Estudio de Detalle, no se podrá ocupar con la edificación pública o privada mayor porcentaje de suelo que la establecida en el Plan Especial. No se podrán aumentar las alturas máximas establecidas para cada uso detallado, ni incrementar los volúmenes ni alterar las condiciones de los predios colindantes, en cuanto a visión, soleamiento, etc.

- No se pueden ocasionar perjuicios o alterar las condiciones de los predios colindantes, salvo acuerdo o pacto. Se estima que los colindantes quedan afectados cuando se modifican las características físicas de su territorio, por ejemplo reduciendo su capacidad portante, alterando su morfología, nivel freático, etc.

#### Art. 8.- Proyectos de Urbanización

1. Se entiende por Proyecto de Urbanización el documento técnico preciso para llevar a la práctica las obras e infraestructuras contenidas en el presente Plan Especial.

Como tal documento técnico deberá contener, detallar y programar todas aquellas obras y formas de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos a los redactores del proyecto.

2. Limitaciones: En el Proyecto de Urbanización no podrán cambiarse, sin previa modificación del Plan Especial, las determinaciones esenciales de éste, entendiéndose como éstas:

\* Los usos e intensidades asignadas a todas y cada una de las zonas en que el Plan Especial divide el ámbito.

\* La ubicación, morfología y dimensiones de las zonas en las que el Plan Especial divide el ámbito.

\* Las latitudes asignadas a la Red Viaria, tanto sea ésta de tráfico rodado como peatonal.

El Proyecto de Urbanización podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en la fase de redacción del Documento Técnico como en el período de ejecución de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Especial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

3. La documentación y garantías de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del PGM.

4. Supresión de Barreras Urbanísticas: El Proyecto de Urbanización deberá formularse y proyectarse de forma que se cumpla la normativa sobre Barreras de carácter estatal, autonómico y local en vigor.

5. Urbanización diferenciada de los ámbitos de gestión: Se realizarán los correspondientes proyectos de urbanización de los viales y zonas verdes atendiendo al diferente grado de urbanización de los ámbitos de gestión diferenciados en el Plan Especial, según lo descrito en el art. 6 "Ámbitos de Gestión" de las presentes Ordenanzas

Además de los proyectos de urbanización mencionados, deberán realizarse los documentos necesarios para garantizar para todo el ámbito las conexiones exteriores y costes adicionales no repercutibles en el módulo por m<sup>2</sup> de vial: Conexión del alcantarillado con la red de depuración de Jerez, mejoras en la red de agua potable, entronque con la red eléctrica principal, etc.

#### Art. 9.- Proyectos de Parcelación

1. Dadas las características de promoción edificatoria que las parcelas edificables de este Plan Especial poseen, se prevé que su desarrollo se realice de forma diferenciada atendiendo a la realidad actual de cada zona.

2. Para las parcelas para viviendas aisladas (E1 y C3), el punto de partida para asignar la edificabilidad y el tamaño, serán la edificabilidad media y la parcela media, consignadas en los cuadros correspondientes. No obstante, podrán variar para adecuarse a la realidad construida.

3. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el PGOU para los proyectos de reparcelación y las parcelaciones. En especial, lo recogido en los artículos 4.2.11 (sobre todo el 4.2.11.5), 2.2.5.14 y 7.2.9, debiendo adecuarse las parcelas resultantes a las tipologías edificatorias que vayan a construirse en ellas.

4. No obstante lo anterior, para no hacer inedificable una parcela que pueda admitir una nueva edificación con tipología E1 (unifamiliar aislada), de forma excepcional la Reparcelación podrá no exigirle el cumplimiento estricto de cualquiera de los siguientes parámetros: Tamaño de parcela, retranqueos y frente de fachada. En todo caso, los parámetros finales serán los más cercanos posibles al cumplimiento exigido por E1.

5. Las parcelas que acojan a las edificaciones existentes, generalmente consideradas con tipología C3, deberán adecuar sus condiciones de parcela y retranqueos a las de la tipología E1 siempre que sea físicamente posible. Cuando no sea posible (por distancia entre edificaciones o entre la edificación y el viario), el PERI podrá permitir una parcela inferior a la parcela mínima de E1, o unos retranqueos o frente de parcela inferiores a los exigidos por esa tipología. En todo caso, los parámetros serán los más cercanos posibles al cumplimiento exigido.

Se tendrá en cuenta lo indicado en el artículo 7.2.2 de las Normas del PGOU.

También podrán segregarse parcelas para servicios públicos como centros de transformación o casetas de telefonía, aunque su superficie sea muy inferior a la parcela media.

6. Sólo para viviendas existentes, se podrán admitir casos excepcionales de dos viviendas en proindiviso en una misma parcela resultante, cuando sea imposible dotar a una de las viviendas de acceso independiente a vial público. La superficie de la parcela resultante habrá de acercarse en lo

posible al doble de la parcela media de la vivienda aislada del PERI, en consonancia con lo dispuesto en el punto 3 de este artículo.

7. Para parcelas con tipología D2 y G4, y para las parcelas de equipamientos, se seguirá lo dispuesto en el Título VII de las Normas del PGOU.

#### Art. 10.- Sistema de actuación

1. De conformidad con lo previsto en el art. 108 de la LOUA y concordantes del Reglamento de gestión urbanística, la ejecución de este Plan Especial se realizará por el Sistema de Compensación.

#### Art. 11.- Constitución de la Junta y aprobación de los estatutos y bases de actuación

1. Atendiendo a lo reflejado en el art. 6 de estas Ordenanzas, en el ámbito de Gestión Zona General a), para llevar a cabo la gestión y ejecución de la actividad urbanizadora con distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios, estos se constituirán en Junta de Compensación si lo precisan las condiciones del citado ámbito, conforme previene la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los estatutos de la Junta habrán de someterse a la aprobación reglamentaria, al igual que las bases de actuación.

#### Art. 12.- Objeto y fines: área de actuación

1. La entidad urbanística que ha de constituirse tendrá por objeto la actuación dentro de los límites del área correspondiente.

2. Con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre sus asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar el ámbito correspondiente.

3. A tal fin, se tendrá en consideración la división en los ámbitos de gestión diferenciados en el presente Plan Especial.

4. Será igualmente necesaria la redacción del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, todo ello con sujeción a lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Una vez que se encuentre ejecutada la urbanización y esta se reciba por parte de la administración, la Junta de Compensación se transformará en Entidad Urbanística de Conservación si así lo exigen las normativas municipales.

#### Art. 13.- Conservación de la urbanización

Una vez se cumpla su cometido con la ejecución de los respectivos proyectos de reparcelación y urbanización, se procederá por parte de la administración a la recepción de las obras de urbanización siendo hasta dicho momento conservadas por la Junta de Compensación. Al recibirse la urbanización por parte de la administración estará constituida la Entidad Urbanística de

Conservación siendo esta la encargada del mantenimiento de aquellas partes de la urbanización que regulen las Ordenanzas Municipales a tal efecto.

## **TITULO TERCERO**

### **NORMAS DE EDIFICACIÓN**

#### **CAPÍTULO PRIMERO - CONDICIONES TÉCNICAS**

##### Art. 14.- Obras de edificación

1. Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellas parcelas o manzanas del P.E.R.I. donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure, en las condiciones legalmente previstas, la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

2. Las fincas resultantes de la reparcelación que tengan edificaciones preexistentes, para las que se ha aplicado alguna de las excepciones del art. 9 de estas Ordenanzas, podrán ser edificables con las condiciones establecidas en dicho artículo. Las edificaciones existentes podrán ser legalizables con los mismos criterios.

3. La documentación y condiciones responderán a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO - CONDICIONES COMUNES PARA LAS EDIFICACIONES**

##### Art. 15 - Alcance y contenido de este Capítulo.-

Se contienen en este Capítulo las normas y condiciones comunes para todas las edificaciones del Plan Especial, referentes a:

- Sección 1. Condiciones de uso
- Sección 2. Condiciones de edificación y volumen
- Sección 3. Condiciones de la red viaria y aparcamiento
- Sección 4. Condiciones estéticas y de composición

Sección 1: Condiciones Generales de Uso

Art. 16 – Usos y calificación.-

En correspondencia con la calificación del suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior (art. 5 de las presentes Ordenanzas), los usos considerados son los siguientes:

1.- Residencial

En el uso de Vivienda (residencial) se distinguen dos tipos:

- Unifamiliar aislada y pareada (UF A): Se corresponde con las manzanas en las que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

- Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT): Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse. Hay dos manzanas (Z11.1 y Z13), que se dedican específicamente a Vivienda Colectiva, aumentándose en ella el número de viviendas.

A efectos de cuantificación de parámetros, todas las edificaciones existentes se asimilan a viviendas unifamiliares aisladas, dado que es el uso predominante en esa zona. La compatibilidad de usos está regulada en Ordenanzas y en el PGOU.

2.- Equipamientos y servicios públicos

Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en el plano de Ordenación como EQ.

A esta calificación le corresponde los siguientes usos:

- Educativo
- Equipamiento social y comercial
- Equipamiento deportivo

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

3.- Espacios libres

Constituidos por las reservas del suelo que a tal efecto se señalan en el plano de Ordenación, corresponden los siguientes usos:

- Parques y jardines y áreas de juego. Son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en el plano de Ordenación.

4.- Comercial Terciario

En el caso de la Zona Z, Existe una manzana dedicada a uso Comercial terciario (COM), marcada con tipología G4 y II plantas.

5.- Sistema viario:

Constituidos por todas las vías de tráfico rodado y peatonal que se señalan en la documentación gráfica, e incluso las áreas de aparcamientos vinculados a las redes de tráfico.

Todo el sistema viario es de cesión pública y gratuita al dominio público.

Las características de las tipologías mencionadas en este artículo se especifican en el Título de Normas de Edificación de las presentes Ordenanzas.

Art. 17 – Usos principales y usos compatibles.-

Se estará a lo dispuesto en el Título VI de las Normas del Plan General (Condiciones Generales de los Usos).

Las naves existentes y los edificios y usos que no puedan ser compatibles con las viviendas unifamiliares aisladas, se considerarán fuera de ordenación.

Sección 2: Condiciones Generales de la Edificación

Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

Art. 18. Condiciones de parcela.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Las fincas resultantes de la reparcelación que tengan edificaciones preexistentes, para las que se ha aplicado alguna de las excepciones del art. 9 de estas Ordenanzas, podrán ser edificables con las condiciones establecidas en dicho artículo. Las edificaciones existentes podrán ser legalizables con los mismos criterios.

Art. 19. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Las fincas resultantes de la reparcelación que tengan edificaciones preexistentes, para las que se ha aplicado alguna de las excepciones del art. 9 de estas Ordenanzas, podrán ser edificables con las condiciones establecidas en dicho artículo. Las edificaciones existentes podrán ser legalizables con los mismos criterios.

Art. 20. Condiciones de Morfología y Tipología.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 21. Condiciones de estética.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 22. Condiciones de calidad e higiene.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 23. Condiciones de dotaciones y servicios.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 24. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Octavo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 25 Condiciones ambientales.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Noveno del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Sección 3 - Condiciones de Circulación y Aparcamiento:

Art. 26 - Número de Plazas de Aparcamiento.-

El número de plazas de aparcamientos totales exigidas para el Plan Especial, cumplirá con la proporción mínima del Reglamento de Planeamiento y Plan General. En relación a las plazas de aparcamientos exigible dentro de las parcelas se estará a lo establecido por el PGOU para cada tipología a implantar.

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES

Art. 27 – Vivienda Unifamiliar aislada y pareada (UF A):

Se corresponde con las manzanas en las que hay edificaciones existentes, en su mayoría viviendas, y están marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

Se han contabilizado 313 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque también hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 55 nuevas viviendas aisladas. El tamaño medio de la parcela resultante tras la ordenación de las viviendas de esta tipología es de 623 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad media para estas viviendas es de 218,69 m<sup>2</sup>. La densidad edificatoria media según la parcela asociada a la edificación es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 9 de las presentes Ordenanzas para la asignación de edificabilidades, tamaño y forma de las parcelas, y excepciones a los parámetros de las tipologías.

No se considerarán fuera de ordenación las viviendas a las que, de forma excepcional, el PERI asigne una edificabilidad inferior a la que tienen a la aprobación del Plan Especial.

La tipología de referencia para nuevas viviendas y para las ampliaciones de las existentes es E1, "Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada", con las condiciones reflejadas en el Título VII de las Normas del Plan General, salvo la edificabilidad, que será la asignada por el Plan Especial.

En cuanto a las viviendas existentes, la tipología de referencia también será E1 con la edificabilidad asignada por el Plan Especial. No obstante lo anterior, al reconocerse la preexistencia (según fichas del presente PERI), no se considerarán fuera de ordenación las viviendas que incumplan algunos de los parámetros que le correspondan.

En las manzanas en que, además de figurar E1 como tipología a asignar, también figura C3, existen viviendas construidas compartiendo medianera con la vivienda de otra parcela colindante.

En estos casos, C3 no hace sino reconocer esa situación, procurando la flexibilización de los parámetros para las viviendas existentes, según lo dispuesto en el art. 9 de estas Ordenanzas y lo siguiente:

- Se deberán cumplir todos los parámetros posibles de E1 o sus compatibles, en cualquier sustitución, siempre con la condición de no generar medianeras vistas (esto último, salvo inedificabilidad de la parcela), debiendo generar la solución de la nueva edificación el mínimo impacto en los colindantes.

- Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes. Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese linderó la edificación esté retranqueada. Por tanto, si las condiciones de las edificaciones colindantes lo exigen, podrán hacerse viviendas pareadas o aisladas para evitar

medianeras vistas, sin exigirse en este caso el cumplimiento de parcela mínima o frente mínimo de las condiciones de estas dos tipologías.

**Art. 28 – Vivienda Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT)**

Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. Hay dos manzanas (Z11.1 y Z13), que se dedican específicamente a Vivienda Colectiva, con una mayor densidad de viviendas.

La tipología de referencia es D2, “Residencial Unifamiliar en Hilera – Pedanías y Barriadas Rurales”, con las condiciones reflejadas en el Título VII de las Normas del Plan General, salvo la edificabilidad, que será la asignada por el Plan Especial. En este caso, se asignan 90 m<sup>2</sup> de edificabilidad por vivienda. La subparcela media por vivienda es igual o ligeramente superior a 90 m<sup>2</sup>, salvo en las dos manzanas dedicadas a Vivienda Colectiva, que es menor al asignársele un mayor número de viviendas.

**TITULO CUARTO**

**ESTRUCTURA URBANA. ZONIFICACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL**

**Art. 29 – Estructura urbana. Zonificación. Ordenación General**

A partir de lo dispuesto en el Plan General para el ámbito, los parámetros generales son los siguientes:

Superficie del ámbito (Sup): 461.800,12 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad total del ámbito: 115.450,03 m<sup>2</sup> = Sup x 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Nº Máximo de Viviendas: 738 viv = Sup x 16 Viv/ H<sup>a</sup>

Los nuevos viales adecúan su sección a los mínimos exigidos en el PGOU. Es en ellos donde pueden situarse la mayoría de los aparcamientos. Están previstos unos 1.260 aparcamientos en todo el ámbito, suficientes para las viviendas previstas. Los aparcamientos para personas con movilidad reducida se distribuirán homogéneamente, cubriendo todas las zonas.

La distribución de usos en cada una de las parcelas o manzanas resultantes, se refleja en los cuadros atendiendo a las cuatro zonas que se han diferenciado: W, X, Y y Z.

El uso de Vivienda se ha separado en dos tipos:

- Unifamiliar aislada y pareada (UF A): Se corresponde con las manzanas en la que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

En cada una de estas manzanas, además de las viviendas existentes, se calcula cuántas nuevas viviendas con esta tipología podrían haber, así como la parcela media.

- Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT): Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse. Hay dos manzanas (Z11.1 y Z13), que se dedican específicamente a Vivienda Colectiva, aumentándose en ella el número de viviendas.

También se especifican las parcelas de Espacios Libres o Zonas Verdes (ZV) y las de Equipamiento (EQ). En el caso de la Zona Z, Existe una manzana dedicada a uso Comercial terciario (COM), marcada con tipología G4 y II plantas.

A cada vivienda de nueva creación de tipología D2 se le asigna una edificabilidad de 90 m<sup>2</sup>.

Restando de la edificabilidad máxima del ámbito la de estas viviendas y la de la manzana de uso terciario, obtendremos la edificabilidad total de viviendas UF A. Como sabemos el nº máximo de viviendas de esta tipología, obtenemos la edificabilidad media, tanto en número de m<sup>2</sup> por edificación (218,69 m<sup>2</sup>) como en densidad edificatoria media m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según la parcela asociada a la edificación (0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La asignación concreta de edificabilidad a cada vivienda o edificación se concretará en la reparcelación, a partir de estos parámetros de referencia. La reparcelación podrá permitir que en algún caso excepcional (art. 9 de estas Ordenanzas) la edificabilidad asignada a un edificio sea inferior a la actualmente existente, sin que eso conlleve que el edificio quede fuera de ordenación. No obstante, según las Fichas Individualizadas de Edificaciones presentes en este Plan Especial, la inmensa mayoría de las edificaciones preexistentes tienen una edificabilidad inferior a la media, con lo que, salvo excepciones, la edificabilidad asignada podrá coincidir con la edificabilidad existente.

A efectos de cuantificación de parámetros, todas las edificaciones existentes se asimilan a viviendas unifamiliares aisladas, dado que es el uso predominante. La compatibilidad de usos está regulada en Ordenanzas y en el PGOU.

## MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

## ZONA W

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1	UF A	2	2	4	3.529,90	882,48	874,76
2	UF A	5	3	8	5.916,57	739,57	1.749,52
3	UF A	8	5	13	10.623,12	817,16	2.842,98
4	UF A	1	1	2	1.702,41	851,21	437,38
5.1	ZV				1.559,91		
5.2	EQ				3.016,26		
6	UF A	2	4	6	4.079,48	679,91	1.312,14
7	UF A	10	3	13	8.172,00	628,62	2.842,98
8	UF A	7	4	11	6.239,49	567,23	2.405,60
9.1	UF A	2	2	4	1.995,74	498,94	874,76
9.2	ZV				108,97		
10	UF A	2		2	926,20	463,10	437,38
11	UF A	5		5	2.073,39	414,68	1.093,45
12	UF A	6	0	6	4.569,62	788,28	1.312,14
13	UF A	4	1	5	2.995,71	599,14	1.093,45
14	UF A	2	3	5	3.320,77	664,15	1.093,45
15	ZV				2.877,25		
16	UF H y CT		21	21	1.998,04		1.890,00
17	UF H y CT		32	32	3.339,44		2.880,00
18	UF A	2	3	5	3.134,65	626,93	1.093,45
19.1	UF A	1		1	1.079,01	1079,01	218,69
19.2	EQ				4.181,38		
19.3	ZV				136,06		
20	UF A	5	2	7	3.998,85	571,26	1.530,83
21	UF A	6		6	4.017,50	669,58	1.312,14
22	ZV				930,98		
23	ZV				341,73		
24	ZV				108,97		

Total zona W                      70            86            156            86.973,40                      27.295,10

UF A:                      70 viviendas existentes + 33 viviendas propuestas = 103 viv.  
Edificabilidad    22.525,10 m<sup>2</sup> / Manzanas 68.374,41 m<sup>2</sup>  
Parcela media    663,83 m<sup>2</sup>.    Edificabilidad media    218,69 m<sup>2</sup>

UF H / CT:            53 viviendas propuestas  
Edificabilidad    4.770,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 5.337,48 m<sup>2</sup>

Espacios Libres:      6.063,87 m<sup>2</sup>  
Equipamientos:      7.197,64 m<sup>2</sup>.

## MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

## ZONA X

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1	UF A	21		21	11.962,85	569,66	4.592,50
2	UF A	9		9	7.689,93	854,44	1.968,21
3	UF A	12		12	5.391,07	449,26	2.624,28
4	UF A	11	1	12	6.101,50	508,46	2.624,28
5	UF H y CT		23	23	2.179,34		2.070,00
6	UF A	7	1	8	3.890,18	486,27	1.749,53
7	UF A	19		19	14.104,11	742,32	4.155,12
8	UF A	3	2	5	2.682,24	536,28	1.093,45
9	UF A	5		5	2.555,03	511,01	1.093,45
10	UF A	8	1	9	6.391,74	710,19	1.968,21
11	UF A	18	1	19	14.710,82	774,25	4.155,12
12.1	ZV				4.267,07		
12.2	ZV				1.099,26		
13	ZV				284,68		
14	ZV				376,93		
15	ZV				279,90		

Total zona X                      113            29            142            83.966,65                      28.094,15

UF A:                      113 viviendas existentes + 6 viviendas propuestas = 119 viviendas  
Edificabilidad    26.024,15 m<sup>2</sup> / Manzanas 75.479,47 m<sup>2</sup>  
Parcela media    634,28 m<sup>2</sup>.    Edificabilidad media    218,69 m<sup>2</sup>

UF H / CT:            23 viviendas propuestas  
Edificabilidad    2.070,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 2.179,34 m<sup>2</sup>

Espacios Libres:      6.307,84 m<sup>2</sup>

MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

ZONA Y

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1.1	UF A	22	1	23	14.561,91	633,13	5.029,88
1.2	ZV				1.330,32		
2	UF A	15	1	16	10.428,05	651,75	3.499,04
3.1	UF A	16	4	20	14.868,43	743,42	4.373,81
3.2	EQ				187,69		
4.1	EQ				7.474,77		
4.2	ZV				2.884,75		
5	EQ				1.814,99		
6	UF H y CT		14	14	1.260,00		1.260,00
7	UF A	1		1	725,72	725,72	218,69
8	ZV				8.099,88		
Total zona Y		54	20	74	63.636,51		14.381,42

UF A: 54 viviendas existentes + 6 viviendas propuestas = 60 viv.  
Edificabilidad 13.121,42 m<sup>2</sup> / Manzanas 40.584,11 m<sup>2</sup>  
Parcela media 676,40 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,69 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 14 viviendas propuestas  
Edificabilidad 1.260,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 1.260,00 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 12.314,95 m<sup>2</sup>  
Equipamientos: 9.477,45 m<sup>2</sup>.

MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

ZONA Z

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1.1	UF A	21	2	23	14.853,74	645,81	5.029,88
1.2	ZV				2.142,03		
2	UF H y CT		20	20	2.022,95		1.800,00
3	UF H y CT		31	31	2.894,36		2.790,00
4	UF H y CT		35	35	3.302,12		3.150,00
5	UF H y CT		15	15	1.525,14		1.350,00
6	UF H y CT		23	23	2.276,48		2.070,00
7	UF H y CT		33	33	3.201,30		2.970,00
8	ZV				3.423,47		
9	ZV				2.482,82		
10	ZV				3.816,81		
11	CT BV		64	64	4.633,14		5.760,00
12	UF A	2	2	4	2.581,30	645,33	874,76
13	CT BV		59	59	4.280,57		5.310,00
14	EQ				3.645,45		
15	COM				1.672,00		1.672,00
16.1	UF A	34	5	39	19.618,22	503,03	8.528,92
16.2	ZV				608,10		
17	UF A	1		1	599,00	599,00	218,69
18.1	UF A	13	1	14	7.281,44	520,10	3.061,66
18.2	ZV				3.990,44		
19.1	UF A	5		5	2.151,51	430,30	1.093,45
19.2	ZV				5.171,11		
Total zona Z		76	290	366	98.173,50		45679,36

UF A: 76 viviendas existentes / 10 viviendas propuestas = 86 viv.  
Edificabilidad 18.807,36 m<sup>2</sup> / Manzanas 44.933,70 m<sup>2</sup>  
Parcela media 522,48 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,69 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 280 viviendas propuestas  
Edificabilidad 25.200,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 24.136,06 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 21.634,78 m<sup>2</sup>  
Equipamientos: 3.645,45 m<sup>2</sup>.  
Terciario – Comercial: 1.672,00 m<sup>2</sup> Parcela / Edificabilidad 1.672,00 m<sup>2</sup>

**Total Plan Especial Cuartillos:**

Superficie del ámbito (Sup): 461.800,12 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad total del ámbito: 115.450,03 m<sup>2</sup> = Sup x 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Nº Máximo de Viviendas: 738 viv = Sup x 16 Viv/ H<sup>a</sup>  
Total manzanas: 332.750,06 m<sup>2</sup>

UF A: 313 viviendas existentes. Edificabilidad asignada: 68.450,08 m<sup>2</sup>  
55 viviendas propuestas. Edificabilidad asignada: 12.027,95 m<sup>2</sup>  
Nº máx UF A: 368 viv. Edificabilidad 80.478,03 m<sup>2</sup>  
Manzanas 229.371,69 m<sup>2</sup>. Parcela media 623,29 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,69 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 370 viviendas propuestas (Todas VPO)  
Edificabilidad 33.300,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 32.912,88 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad mínima de VPO: 24.975 m<sup>2</sup> (67,50% edif. resid. nuevos crecim.)

Terciario – Comercial: 1.672,00 m<sup>2</sup> Parcela / Edificabilidad 1.672,00 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 46.321,44 m<sup>2</sup>  
Equipamientos: 20.320,54 m<sup>2</sup>.

VPO: En las manzanas con tipología E1-C3 se integran las 313 viviendas existentes, con tipologías asimilables a viviendas unifamiliares aisladas, y se definen algunos vacíos donde se proponen 55 viviendas de nueva creación, donde la tipología admisible y la dispersión de su implantación serían incompatibles con un régimen de protección pública.

El resto de viviendas propuesto (370) en nuevas manzanas edificables sí se destinarán a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, asignándoles tipologías de unifamiliar en hilera o colectivas (D2-F1), compatibles con la implantación de este tipo de viviendas.

Para garantizar la implantación de usos terciarios y flexibilizar las propuestas edificatorias se propone la asignación de una manzana concreta a este uso y la posibilidad de asignar hasta el 25% de la edificabilidad de cada nueva manzana de VPO a estos usos.

Jerez de la Frontera Marzo de 2010

Los arquitectos

Benito García Morán

Gonzaga Delage Darnaude

Miguel Almagro Freyre

## **PREVISIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN**

El presente apartado se ha realizado siguiendo un método para la evaluación previa del coste de las obras de urbanización estimativo, de tipo analítico-estadístico que permite prever dicho coste, obtenido a partir del estudio y el tratamiento de una muestra estadística de las obras de urbanización realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez y del análisis de los principales conceptos que han considerado el coste de cada una de ellas.

### **3.1- COSTE DE LOS VIALES**

Después del análisis de los diferentes parámetros a los que se podrían referir el coste total de las obras, se ha llegado a la conclusión de que el módulo más representativo y de más fácil aplicación es aquel que refiere el coste total a la superficie de la vialidad (coste por metro cuadrado de vial). El método se basa en la búsqueda de módulos de repercusión del coste total de las obras de urbanización referidos a conceptos de medida fácil, en función de la Superficie de los Viales. También se tiene en cuenta el estado actual de la urbanización.

Ahora bien, es evidente que en las obras de urbanización existen otros elementos característicos que no tienen ninguna relación con la superficie de vialidad. Estos componentes son los que llamaremos *condiciones no repercutibles en el módulo*.

A partir de las obras aludidas se ha obtenido la muestra de costes repercutibles. Dividiendo éstos por la superficie de vialidad de cada obra se obtiene un listado de valores (valor de repercusión, o coste por m<sup>2</sup>), siendo este listado la base principal para deducir la fórmula básica del método.

## **ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

### **3.1.1.- SUPERFICIE DE VIALES DEL PLAN ESPECIAL**

La superficie de viales del PERI "Cuartillos" es  $S_{viales}$ : 129.050,06 m<sup>2</sup>.

A partir del plano en el que se refleja el Estado Actual de Urbanización, reflejamos las superficies de los viales según su estado

Carreteras actuales:	15.274,00 m <sup>2</sup>
Urbanización completa:	16.192,00 m <sup>2</sup>
Urbanización incompleta o deficiente:	17.687,00 m <sup>2</sup>
Zona de paso comunitario sin urbanizar:	35.734,00 m <sup>2</sup>
Calles de nueva creación:	44.163,06 m <sup>2</sup>

**3.1.2.- CALCULO DEL FACTOR DE REPERCUSION**

El coste de urbanización por m<sup>2</sup> de una nueva calle, se estima en unos 80 € (sin I.V.A.). Este será también el coste para las zonas de paso comunitario sin urbanizar, ya que las obras son las mismas que para las calles nuevas.

Para las calles con urbanización incompleta o deficiente, el factor de repercusión será de 48 €/m<sup>2</sup>. Este parámetro será también el que se aplique a las carreteras actuales, dado que habrá que dotarlas de alcantarillado, imbornales, reasfaltado, etc.

Para las calles que denominamos de “urbanización completa”, se estima un coste de 10 €/m<sup>2</sup>, ya que hay que adecuar determinados servicios a los estándares de lo que será suelo urbano consolidado: Eliminar el cableado aéreo, etc.

Pasaremos por tanto a analizar cada uno de los capítulos, divididos a su vez en distintos aspectos que, sumados, nos darán el factor de repercusión a aplicar:

**3.1.3.- COSTES DE URBANIZACIÓN POR LA SUPERFICIE DE VIALES**

Aplicando el factor de repercusión a cada uno de las superficies de viales correspondientes, obtenemos el siguiente coste de urbanización:

Carreteras actuales:	15.274,00 m <sup>2</sup> x 48 €/m <sup>2</sup> =	733.152 €
Urbanización completa:	16.192,00 m <sup>2</sup> x 10 €/m <sup>2</sup> =	161.920 €
Urbanización incompleta o deficiente:	17.687,00 m <sup>2</sup> x 48 €/m <sup>2</sup> =	848.976 €
Zona de paso comunitario sin urbanizar:	35.734,00 m <sup>2</sup> x 80 €/m <sup>2</sup> =	2.858.720 €
Calles de nueva creación:	44.163,06 m <sup>2</sup> x 80 €/m <sup>2</sup> =	3.533.045 €

Coste total de la urbanización de los viales:

Suma de los 5 parciales: 8.135.813 € + IVA (18%) = 9.600.259 €

**3.2.- COSTES ADICIONALES MOTIVADOS POR LOS CONDICIONANTES NO REPERCUTIBLES EN EL MODULO POR METRO CUADRADO DE VIAL**

En este apartado se desarrollan y definen los costes derivados de la existencia de los condicionantes no repercutibles en el módulo de superficie vial. Estos condicionantes se han agrupado en cuatro apartados con el siguiente contenido:

**1.- Conexión del alcantarillado con la red de depuración de Jerez.**

Se valora el coste de una tubería de PVC de 600 mm con una longitud de 6.000 ml, recubrimiento medio de 1.50 mts y pozos cada 50 mts.

Esta red es para las fecales hasta su conexión con Estrella del Marqués sin contar con los posibles bombeos que fueran o no necesarios y que se analizarán en el proyecto de urbanización.

Movimiento de Tierras:		131.653 €
Redes y pozos:	- Arena en fondo de zanja	15.612 €

- Tubería PVC 600 mm	627.780 €
- 120 pozos de registro	160.804 €

Transporte de tierras de excavación a vertedero 7.105 €

Coste total de la conexión con la red de depuración 942.954 €

**2.- Mejoras en la red de agua potable.**

La actual red de agua potable de Cuartillos carece en la actualidad de garantías para suministrar tanto caudal como presión suficientes a las viviendas allí existentes. Es precisa, pues, la construcción de un nuevo depósito suficientemente grande y con sistema de presurización para garantizar el suministro a todo el ámbito del Plan Especial de Cuartillos.

La situación preferente de este depósito será al este del ámbito del Plan Especial. Habrá que hacer una red de conexión entre este nuevo depósito y el sistema de suministro de agua potable a la zona, así como con las redes existentes y las redes futuras de agua potable del citado ámbito.

Coste de las mejoras en la red de agua potable 495.500 €

**3.- Entronque con la red eléctrica principal:**

En la actualidad existen varios Centros de Transformación en Cuartillos, dando servicio a las viviendas y equipamientos allí existentes. Dado el incremento de potencia por las futuras nuevas viviendas, el viario a realizar, las zonas verdes y los equipamientos, se prevé que sea necesario conectar la red eléctrica de Cuartillos con una subestación eléctrica o un punto de conexión exterior a determinar por Endesa.

Al no tener en la actualidad esos datos, se estima que el coste de la citada conexión sería de:

Conexión eléctrica 480.500 €

**4.- Servicios afectados:**

Se incluyen en este apartado otros costes no incluidos en las partidas anteriores. Se refieren a las mejoras necesarias proveniente de las incidencias en otros servicios: Redes eléctricas, cauces de arroyos, redes existentes de saneamiento y de abastecimiento, etc.

En nuestro caso, atraviesan el ámbito de Cuartillos por su parte oeste tanto la arteria principal de la Zona Gaditana (C, H, G, 1300) y la antigua conducción de Tempul conocida como acueducto “La Mina”. En ambos casos, estas importantes conducciones deberán ser reforzadas en caso de que puedan ser afectadas por las calles o por los efectos de la urbanización de las mismas.

Coste servicios afectados 504.000 €

### **3.3.- ZONAS VERDES**

Dado que estamos en un entorno rural, se estima en 25 €/m<sup>2</sup> el coste de urbanizar las zonas verdes, pues se puede admitir un tratamiento de la urbanización de "menor intensidad". Considerando la totalidad de las manzanas con zonas verdes:

Urbanización de Zonas verdes:                      46.321,44 m<sup>2</sup> x 25 €/m<sup>2</sup> = 1.091.800 €

### **3.4.- RESUMEN DE COSTES**

1.- Viales	10.119.992 €
2.- Conexión con la red de depuración	942.954 €
3.- Mejoras en la red de agua potable	495.500 €
4.- Conexión eléctrica	480.500 €
5.- Coste servicios afectados	504.000 €
6.- Urbanización Zonas verdes:	1.158.036 €

Total costes urbanización    13.181.249 €

Superficie del ámbito del Plan Especial Cuartillos                      461.800 m<sup>2</sup>

Coste por m<sup>2</sup> bruto    28,54 €/m<sup>2</sup>

Estas actuaciones necesarias para el funcionamiento efectivo del ámbito del Plan Especial de Cuartillos deben coordinarse con la participación en la financiación de los costes de urbanización establecidos en el Art 10.2.5 de las NN.UU del PGOU de acuerdo con el apartado 4.5.2 del Estudio económico-financiero del PGOU.

Para el presente Plan Especial se establecen 5 Fases de ejecución, coincidentes con cuatro ámbitos físicos definidos por el diferente grado de urbanización de los mismos. La duración de cada una de las fases está especificada, pero podrán solaparse entre sí: No ha de acabar la ejecución de un ámbito para empezar con la urbanización del siguiente. Eso dependerá de los acuerdos con la propiedad de los terrenos, las cargas correspondientes, los costes y la disponibilidad financiera. Su ejecución vendrá marcada por los condicionantes en cada caso.

El orden de actuación se establece tal y como están numeradas las fases, garantizándose, en cada caso en el proyecto de Urbanización, su correcta puesta en servicio. Siendo admisible la modificación de esta secuencia o incluso la subdivisión de las fases siempre que se garantice desde el proyecto de urbanización su correcto funcionamiento.

Hay que prever, no obstante, que será preciso garantizar los Condicionantes No Repercutibles por la mera urbanización de los viales, según se señala en el apartado 3.2 de la presente Memoria: Conexión del alcantarillado con la red de depuración de Jerez; Mejoras en la red de agua potable, incluido nuevo depósito; entronque con la red eléctrica principal; y realización de obras por afecciones a otros servicios generales. Estas obras importantes serán necesarias para el conjunto del ámbito, y debe garantizarse su realización y puesta en servicio antes de la parcelación posterior a la urbanización de las correspondientes fases.

La separación en fases está pensada para facilitar la consecución de los fondos precisos para su realización, y para llevarlas a cabo en función de las necesidades de vivienda que existan en su momento.

## **PLAN DE ETAPAS**

### Descripción de las Fases/ Ámbitos de actuación

- **Fase 1:** Ámbito de la antigua Cooperativa de Cuartillos. Se completará la urbanización de las calles según los estándares urbanos al uso. En concreto, se completará la urbanización de los tramos de las calles Guadix, Mar y Cielo que están dentro del ámbito de la antigua Cooperativa, y que están considerados en el plano correspondiente con grado de "Urbanización Completa". Además de eso, habría que urbanizar al completo los viarios perpendiculares a la calle Guadix señalados como "zona de paso comunitario sin urbanizar", al menos para poder ser considerados como calles peatonales o espacios libres (calle Pazo, de unos 3,5 m. de ancho y unos 90 m. de largo, y dos viarios al sur de Guadix, de unos 40 m. de largo cada uno).
  - Proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización: 3 años tras la aprobación del Plan Especial.
  - Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación: 4 años a partir del plazo anterior (no existen VPO en esta fase).
- **Fase 2:** Completar la urbanización de las antiguas carreteras para darles carácter urbano, tanto el tramo al norte del ámbito de la Jerez-San José del Valle como la calle Lerez, que coincide con la carretera a San Isidro, que cruza la antigua Cooperativa.
  - Proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización: 4 años.
  - Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación: 4 años a partir del plazo anterior (no existen VPO en este ámbito).

- **Fase 3:** Completar la urbanización de las calles existentes no incluidas en las fases anteriores. Se trata tanto de calles consideradas como de "Urbanización Completa" como de calles con "Urbanización incompleta o deficiente" en el plano de Estado de Urbanización. Se corresponde en el oeste de Cuartillos con los tramos correspondientes de las calles Rocina, Valme, Líbar, Corta y Guadix; y en el este del ámbito, las calles Janda y Lema.

- Proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización: 4 años.
- Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación: 4 años a partir del plazo anterior (no existen VPO en este ámbito).

Jerez de la Frontera, Marzo de 2.010

- **Fase 4:** Realización de nuevas calles en el oeste del ámbito del Plan Especial, hasta completar la trama de calles previstas. Duración de la fase: 8 años.

- Proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización: 8 años.
- Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación, y de VPO en las tres manzanas previstas de UF H /CT: 4 años a partir del plazo anterior. El inicio de la edificación de las VPO comenzará como muy tarde al finalizar las obras de urbanización mencionadas según los plazos descritos.

Para la construcción de las nuevas calles, y la subsiguiente generación de nuevas manzanas, se estudiará la demanda prevista de VPO en cada momento. Será posible simultanear las obras para estas nuevas manzanas y estas promociones de VPO con cualquiera de las fases descritas anteriormente.

Los arquitectos

- **Fase 5:** Realización de nuevas calles en el este del ámbito del Plan Especial, hasta completar la trama de calles previstas. A su vez, esta fase podría dividirse en dos: Una inicial, en la que se hagan las calles que den servicio a las viviendas existentes, y otra posterior, en la que se urbanicen las nuevas calles a realizar en la actual vaguada, donde está prevista la construcción de Viviendas de Protección Oficial, Equipamientos, Zonas Verdes y una manzana de Terciario Comercial.

Benito García Morán

- Proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización: 10 años.
- Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación, y de VPO en las manzanas previstas de UF H /CT: 4 años a partir del plazo anterior. El inicio de la edificación de las VPO comenzará como muy tarde al finalizar las obras de urbanización mencionadas según los plazos descritos.

Gonzaga Delage Darnaude

Miguel Almagro Freyre

Para la construcción de las nuevas calles, y la subsiguiente generación de nuevas manzanas, se estudiará la demanda prevista de VPO en cada momento. Será posible simultanear las obras para estas nuevas manzanas y estas promociones de VPO con cualquiera de las fases descritas anteriormente.